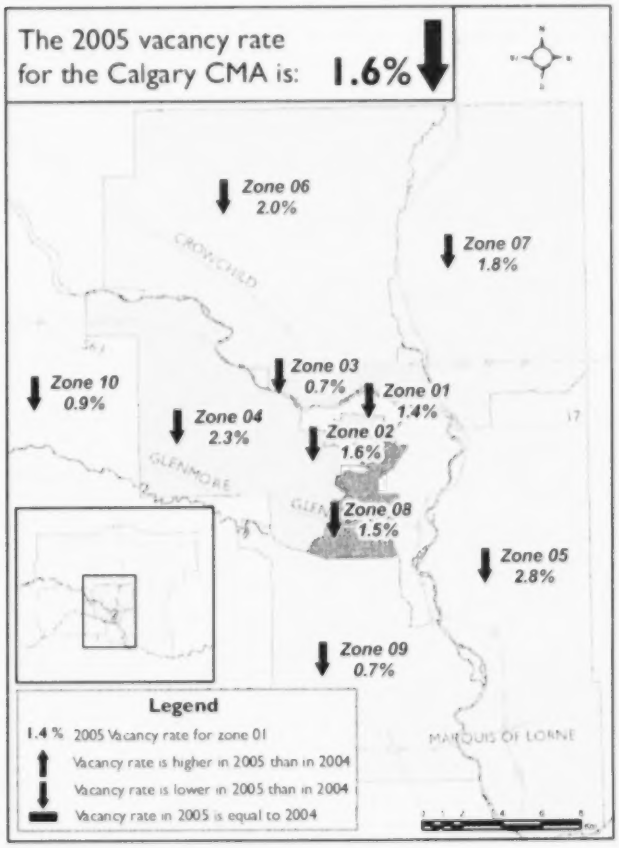
RENTAL MARKET REPORT

CALGARY CMA

OCTOBER 2005

Apartment Vacancies Tighten While Rents Remain Flat

- Apartment vacancies in the Calgary CMA declined significantly in 2005, down 2.7 percentage points from the previous year to 1.6 per cent.
- At 1.6 per cent in 2005, Calgary's apartment vacancy rate was the lowest since 2001.
- Average apartment rents recorded a negligible $2 increase for two-bedroom units in 2005, reaching $808 per month.
- The vacancy rate for row (town home) rentals fell to 2.7 per cent, down from 4.1 per cent in 2004.
- Calgary's 2005 rental stock had 919 fewer apartments and 38 fewer row units than in 2004.


The 2005 vacancy rate for the Calgary CMA is: 1.6%
Zone 06 2.0%
Zone 07 1.8%
Zone 10 0.9%
Zone 03 0.7%
Zone 01 1.4%
Zone 04 2.3%
Zone 02 1.6%
Zone 08 1.5%
Zone 05 2.8%
Zone 09 0.7%
CROWCHILD
GLENMORE
MARQUIS OF LORNE
Legend
1.4 % 2005 Vacancy rate for zone 01
Vacancy rate is higher in 2005 than in 2004
Vacancy rate is lower in 2005 than in 2004
Vacancy rate in 2005 is equal to 2004

IN THIS ISSUE

Analysis

2 Apartment Vacancies Tighten in 2005
2 Average Rents Remain Flat in 2005
3 Decline in Rental Stock Continues to Curb Vacancies
3 Net Migration Recovers from 12-year Low
3 Availability Survey Points to Less Turnover
3 Row Vacancies Down from 10-year High

Rental Market Outlook

4 Vacancies to Remain Low in 2006
4 Modest Rent Increases Expected
5 National Overview
6 Survey Zone Map
7 Survey Zone Descriptions

STATISTICAL TABLES

1.1.1 Private Apt. Vac. Rates
1.1.2 Private Apt. Avg. Rents
1.1.3 Number of Private Apt. Units Vacant and Universe
1.1.4 Private Apt. Avail. Rates
1.2.1 Private Apt. Vac. Rates by Year of Construction
1.2.2 Private Apt. Avg. Rents by Year of Construction
1.3.1 Private Apt. Vac. Rates by Structure Size
1.3.2 Private Apt. Avg. Rents by Structure Size
1.4 Private Apt. Vac. Rates by Rent Range
2.1.1 Private Row Vac. Rates
2.1.2 Private Row Avg. Rents
2.1.3 Number of Private Row Units Vacant and Universe
2.1.4 Private Row Avail. Rates

Canada

Apartment Vacancies Tighten in 2005

After posting a negligible 0.1 percentage point decline to 4.3 per cent in 2004, CMHC found the apartment vacancy rate in the Calgary Census Metropolitan Area (CMA) was cut significantly in October 2005 to 1.6 per cent. This represents the lowest level of vacancies since 2001 when CMHC found the overall vacancy rate to be 1.2 per cent. Among the factors leading to lower vacancies in 2005, a strong recovery in net migration, a decline in the rental market universe, and a lack of rent increases stand out as the most dominant.

Out of every one thousand privately-initiated rental apartment units, the overall vacancy rate translates into 16 units available for rent and immediate occupancy at the time of the survey. CMHC's survey found 661 vacant privately-owned apartments in the Calgary CMA, 1,147 fewer than the 1,808 vacant units reported in October of 2004. Two-bedroom suites, which account for 41 per cent of the apartment rental universe, experienced the largest decline in vacancies in 2005, down 3.6 percentage points to 1.6 per cent. One-bedroom units, which comprise 50 per cent of Calgary's apartment universe, experienced the lowest vacancy rate among bedroom count, down from 3.4 per cent in 2004 to 1.4 per cent in 2005.

Apartment vacancies in 2005 declined in all of the 10 sectors comprising the Calgary CMA. The largest rate decline occurred in the Southeast sector (Zone 5), where vacancies fell to 2.8 per cent in 2005. Though this still represents the highest vacancy rate among sectors in the CMA, the decline in the Southeast sector in 2005 is a significant departure from previous years. In 2003 and 2004, the Southeast sector suffered the highest vacancy rates of 7.1 and 10.5 per cent, respectively. Undoubtedly, the absorption of new rental units was a key factor contributing to the lower vacancies in 2005. In the preceding two years, over 450 rental units were added to the Southeast sector via new construction, many of which were unabsorbed at the time of the 2003 and 2004 surveys. Since then, most of the previously unabsorbed units have been occupied.

The Southeast's decline in vacancies was followed by the Fish Creek sector (Zone 9), where the vacancy rate fell from 4.8 per cent in 2004 to a CMA low of 0.7 per cent in 2005. The Southwest sector (Zone 4), also had a strong reduction in vacancies, falling from 6.1 per cent in 2004 to 2.3 per cent one year later. Undoubtedly, a decline in average rents helped attract and retain tenants to the Southwest sector. In 2005, lower rents were reported in the Southwest for all bedroom types, the most prominent being a four per cent decline among two-bedroom units.

In 2005, North Hill (Zone 3) matched the Fish Creek sector with the lowest apartment vacancy rate, dropping from 3.4 per cent a year earlier to 0.7 per cent. A major student housing renovation at SAIT campus was the prime contributor to the tighter vacancy rate, as it displaced up to 400 students requiring rental accommodation elsewhere. The renovation began in the spring of 2005 and is not expected to be completed until late 2006.

Comparing apartment units by structure size, it appears that units within mid- to large-sized structures also had the lowest rate of vacancy. For rental suites in buildings of 20 units or more, vacancies were below the CMA average of 1.6 per cent. Interestingly, the average rent among the largest structures was the highest in the CMA, suggesting a willingness among Calgarians to rent higher quality product in larger structures. More often than not, larger structures provide the additional value of underground parking, hence warranting higher rents. Meanwhile, vacancy rates among the smallest structures were the highest in the Calgary CMA for the second consecutive year. Despite have the lowest rents by structure size, units in buildings with five or fewer units had the highest vacancy rate in 2005 at 3.3 per cent.

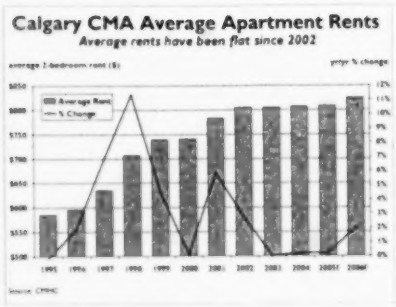
Average Rents Remain Flat in 2005

Following a marginal decline of 0.7 per cent to $716 per month in 2004, tenants in the Calgary CMA saw their average rents increase by less than one per cent in 2005, reaching $723 for all units. Coming off the two highest vacancy rates in the last 10 years, property owners have been increasingly reluctant to boost rents in an attempt to cut vacancies. The strategy appears to have worked, as the vacancy rate in 2005 recorded the largest year-over-year decline in 20 years.

By unit type, bachelor units recorded the strongest year-over-year gain in average apartment rents in 2005, up 1.8 per cent to $524 per month. However, bachelor units represent only five per cent of Calgary's rental stock. One-bedroom units, which account for 50 per cent of Calgary's apartment rental stock, posted a 1.7 per cent gain since 2004, reaching $666 per month. Meanwhile, suites of three or more bedrooms saw their average rents increase by a similar margin, up $9 to $775 per month. Two-bedroom units recorded the smallest year-over-year gain in 2005, up $2 or 0.3 per cent year-over-year to $808 per month. This represents a significant departure from the 1997 to 2001 period, when the average two-bedroom rent increased by an average of over six per cent annually. Since 2001, two-bedroom rents have increased less than 0.8 per cent per year, on average.

While overall rents increased by nearly one per cent in 2005, a number of units undoubtedly experienced declines in their monthly rental rates. With new additions to the rental stock commanding premium rates, rent reductions among some units had to occur to maintain the overall gain in average rents at nearly one per cent. Indeed, such was the case in the Downtown (Zone 1), North Hill (Zone

106-02943/



3), and Southwest (Zone 4) sectors, as all experienced lower average rents than in 2004. The largest reduction occurred in the Southwest, where overall average rents fell 3.1 per cent from 2004 to $698 per month. This translates into a savings of $22 per month from the previous year. In the Downtown and North Hill sectors, the average rents fell $6 and $13 during the 12-month period ending October 2005, to $735 and $656, respectively. Indeed, the rent reductions in these zones have been successful in driving down vacancies, as each have reported marked declines in their vacancy rate in 2005.

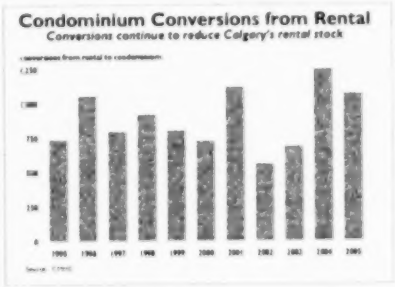
Among the zones recording increases in their monthly rental rates in 2005, the largest gains occurred in the Beltline (Zone 2) and Southeast (Zone 5) sectors, up by 2.9 and 3.0 per cent to $718 and $676, respectively. Rents in these sectors were boosted by newly constructed units, as both experienced absorption of newly constructed units in the 12 months preceding the survey. All other zones recording higher rents in 2005 saw more subdued gains. Following the only gain among sectors in 2004, the Northwest (Zone 6) recorded a 1.5 year-over-year increase in their monthly rental rate in 2005 to $740 per month.

Decline in Rental Stock Continues to Curb Vacancies

For the second year in succession, Calgary's rental market universe posted a significant decline. In 2004, the rental apartment universe fell by 909 units from the previous year. In the 12 months that followed, another 919 apartment rental suites were removed for various reasons, representing a 2.2 per cent decline from 2004's universe to 41,416 suites. This represents the ninth time in the last 10 years that Calgary's rental stock has declined. Undoubtedly, the decline in the rental market universe was a strong contributor to the drop in 2005's vacancy rate. Had it not occurred, the apartment vacancy rate this year would have been 3.7 per cent, assuming the 2005 reported demand of 40,755 rented units.

The decline in Calgary's rental stock can be attributed to a large number of conversions from rental tenure to condominium. Following a record 970 apartment conversions in 2004, another 975 were removed from the apartment rental stock in favour of condominiums during the 12-month period ending October 2005. The conversion of row units from rental to condominium, meanwhile, slipped from 317 in the 12 months preceding the 2004 survey to 97 in the 12 months that followed.

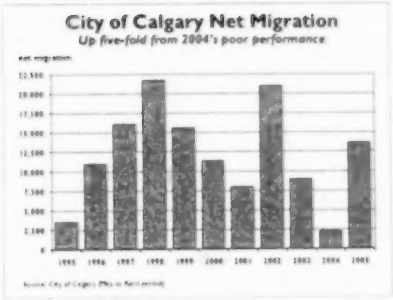
As has been the case since the mid 1980's, the conversion of suites from rental to condominium has far surpassed the



number of new rental completions. In the 12 months following 2004's rental market survey, 477 new rental units were completed in the Calgary CMA. While this is a notable increase from the 256 completions in the preceding 12 months, it must be noted that only half are intended for the traditional rental market. Of the rentals completed since the 2004s survey, 132 of them were assisted living.

Net Migration Recovers from 12-year Low

The 2005 release of Calgary's civic census numbers was welcome news to Calgary's rental property owners. For the 12-month period ending April 2005, net migration into the city (the difference between those moving to Calgary



and those leaving) totaled 13,677 people. This represents an impressive five-fold gain over 2004's performance of 2,253, which, by all accounts, will be seen as an anomaly for years to come. The latest net migration figure also surpasses the previous five-year average by 33 per cent. Meanwhile, it eclipses the previous 10-year average by a 15 per cent margin, a period which included two years in excess of 20,000 people.

For the 12-month period ending in April 2006, CMHC expects net migration to total 15,000 people, the best performance for net migration since 2002. Undoubtedly, the most revealing indicator for the direction of migrants is the relative strength of competing labour markets. Calgary's solid employment prospects, record low unemployment rate, strong income gains, and low taxes will maintain our magnetic draw for migrants. That said, recent tax cuts combined with tightening labour markets in British Columbia and Saskatchewan will result in some resistance from neighbouring provinces. Within Alberta, Fort McMurray and Edmonton will also provide heavy competition for migrants thanks to the massive investments in the energy sector. As a result, Calgary will now have to rely more heavily on eastern Canada and internationally for migrants. With a more aggressive provincial nominee program for international migrants, the resulting gain in international migration should come as welcome news for rental property owners as new immigrants have the highest propensity to rent.

Availability Survey Points to Less Turnover

One year ago, CMHC expanded its Rental Market Survey to include a study of availability. A rental unit is considered available if the unit is vacant, or the existing tenant has given or received official notice to move and a new tenant has not signed a lease. As the definition of availability includes vacancy, the availability rate will always be equal to or greater than the vacancy rate.

In the first year of the survey, Calgary's apartment availability rate was 6.2 per cent, 1.9 percentage points above the rate of vacancy. One year later in 2005, the availability rate was cut to 3.4 per cent, a 1.8 percentage point difference from the rate of vacancy. At 2.3 percentage points, bachelor suites had the greatest difference between its vacancy and availability rate. Bachelor units also experienced the steepest decline in its availability rate, dropping from 8.5 per cent in 2004 to 4.3 per cent in 2005. Three-bedroom plus suites had the highest rate of availability, at 5.7 per cent. The lowest availability rates were among one- and two-bedroom suites, at 3.2 and 3.4 per cent, respectively.

Row Vacancies Down from 10-year High

After reaching the highest point in ten years, the vacancy rate in Calgary's row rentals recorded a marked decline in 2005. Following a 0.1 percentage points gain to 4.1 per cent in 2004, row vacancies shifted downward to 2.7 per cent in 2005. All survey zones recorded a lower townhouse vacancy rate compared to 2004. Following the highest vacancy rate among zones in 2004, the North Hill (Zone 3) sector recorded the largest decline in row vacancies, dropping from 7.1 per cent in 2004 to a CMA low of 0.0 per cent the following year. Like the apartment market, the SAIT student renovation was responsible for the severe drop in vacancies. The next largest decline was in the Southeast (Zone 5), where the vacancy rate fell from 6.9 per cent in 2004 to 4.5 per cent in 2005.

Among bedroom types, one-bedroom row units reported the strongest decline in vacancies in the Calgary CMA, dropping 1.8 percentage points in 2005 to 3.0 per cent. Two-bedroom suites saw their vacancy rate fall from 3.8 per cent to 2.3 per cent in 2005, while suites with three or more bedrooms saw their vacancy rate fall from 4.4 to 3.3 per cent.

To hedge the risk of higher vacancies, row-unit landlords maintained rents near 2004's levels. Following two consecutive one per cent declines in 2003 and 2004, average rents for all bedroom types increased 0.9 per cent in 2005, by $7 to $805 per month. Three-bedroom or more rents posted the smallest year-over-year gain among bedroom types, up 0.5 per cent to average $841 per month. One- and two-bedroom suites their rents increase by just over one per cent.

RENTAL MARKET OUTLOOK

Vacancies to Remain Low in 2006

Following a substantial decline to 1.6 per cent in 2005, CMHC expects Calgary's apartment vacancy rate will remain below the two per cent level in 2006. The return to strong levels of net migration will continue to backfill rental units vacated by those moving to home ownership. Meanwhile, the supply of first-time buyers will continue to diminish as rising prices and modestly higher mortgage rates push ownership beyond the reach of some renters. Moreover, much first-time demand has been brought forward from previous years. The lack of rental rate increases will also slow the move to home ownership.

As was the case in previous years, declining rental competition should also contribute to low vacancies over the forecast period. The number of conversions from rental to condominium will continue to surpass new construction, resulting in a continued decline in the rental market universe. Calgary's rental market universe will remain the lowest per capita among the 28 CMAs, and will continue to decline due to persistent population gains and the number of conversions surpassing the rate of new rental construction. Despite a shift to lower vacancies, a lack of rental rate increases combined with heightened inventories of newly completed rentals should result in little rental construction moving forward.

While a return to lower vacancies is welcomed, market participants should not expect a return to the level of vacancies experienced from 1997 to 1998 when Calgary enjoyed the lowest vacancy rate in the country. Though mortgage rates will rise over the forecast period, they will still be quite low by historical standards. As a result, first-time buying will still occur. However, the exodus of renters into home ownership will be at a more modest pace than previous years. Though the new condominium market will continue to target renters, it will have a more difficult time competing with traditional rentals due to escalating production costs. A few years ago, the average price of an apartment condominium was under $160,000. In the face of higher labour, land, and material costs, that average price for a comparable unit could easily reach $215,000 in 2006. As a result, what used to be a $250 per month premium to carry the average condominium apartment (principal and interest minus average two-bedroom rent) a few years ago could easily double by 2006. Many renters will find this jump in the 'ownership premium' unacceptable and simply elect to remain in their rental accommodations.

Modest Rent Increases Expected

In 2003 and 2004, Calgary's apartment vacancy rate was among the highest level in 10 years. As a result, landlords held rents flat in attempt to reduce the incentive for their tenants to jump to home ownership. In addition to holding rents stable, landlords reintroduced a number of incentives such as paid utilities and a free month rent with lease. While

such incentives have promoted tenant retention and helped attract new ones, they have also cut into net operating incomes.

In 2006, tenants can expect the first notable increase in average rents in four years. Many property owners will find the increase necessary as they face heightened operating costs. These include higher natural gas prices as well as increased insurance and property taxes. Such increases will translate into a $16 per month increase for a two-bedroom unit, reaching $824 in 2006.

An upside risk to average rental rates comes from the completion of some newly constructed units as they typically command higher than average rents. In the first ten months of 2005, a total of 493 rental units were completed, all of which will be eligible for 2006's survey. That said, such pressure toward higher rents will be mitigated by other factors. Rather than boost rents and risk turnover and higher vacancies in 2006, landlords will prefer to drop the number of incentives offered in the last few years. Now that vacancies have fallen to the two-percent range, aggressive incentives to attract new tenants will no longer be required.

NATIONAL OVERVIEW

National Apartment Vacancy Rate Stabilizes

The average rental apartment vacancy rate in Canada's 28 major centres[1] was unchanged at 2.7 per cent in October 2005 compared to last year. This follows three consecutive increases in the vacancy rate over the 2002 to 2004 period. The vacancy rate remains below the average of 2.8 per cent observed over the 1995 to 2004 period.

Thanks to a solid economy and strong job creation, household formation has been healthy, which has promoted demand for both ownership and rental housing. The stabilizing of the vacancy rate across the major centres reflects a number of factors. As the majority of new immigrants initially settle in rental housing, high levels of immigration have been a key driver of rental demand over the past year. Also, across most centres, more renters are remaining in rental units as the gap between the cost of home ownership and renting increased in 2005. These two factors have put downward pressure on vacancy rates over the past year.

On the other hand, home ownership demand remained very strong, which can be seen from the record level of existing home sales in 2005. Strong home ownership demand continues to apply upward pressure on vacancy rates. Adding to this is the high level of condominium completions in some centres. Condominiums are a relatively inexpensive form of housing that are often purchased by renter households switching to home ownership. In some cases, condos supplement the rental market as they may be purchased by investors who, in turn, rent them out. Therefore, high levels of condominium completions have created competition for the rental market and have put upward pressure on vacancy rates.

Even though the average rental apartment vacancy rate has moved higher in recent years, many households are still facing affordability issues across Canada. Either these households need to move to less expensive units or require additional help to make their monthly shelter costs more affordable. In some cases, however, there are not enough vacant units to meet the needs of all households in core housing need. Therefore, additional affordable housing units continue to be required.

The centres with the highest vacancy rates in 2005 were Windsor (10.3 per cent), Saint John (NB) (5.7 per cent), Saskatoon (4.6 per cent), Thunder Bay (4.6 per cent), Edmonton (4.5 per cent), St. John's (NFLD) (4.5 per cent), and Saguenay (4.5 per cent). On the other hand, the major urban centres with the lowest vacancy rates were Victoria (0.5 per cent), Sherbrooke (1.2 per cent), Québec (1.4 per cent), Vancouver (1.4 per cent), Trois-Rivières (1.5 per cent), Calgary (1.6 per cent), and Greater Sudbury (1.6 per cent).

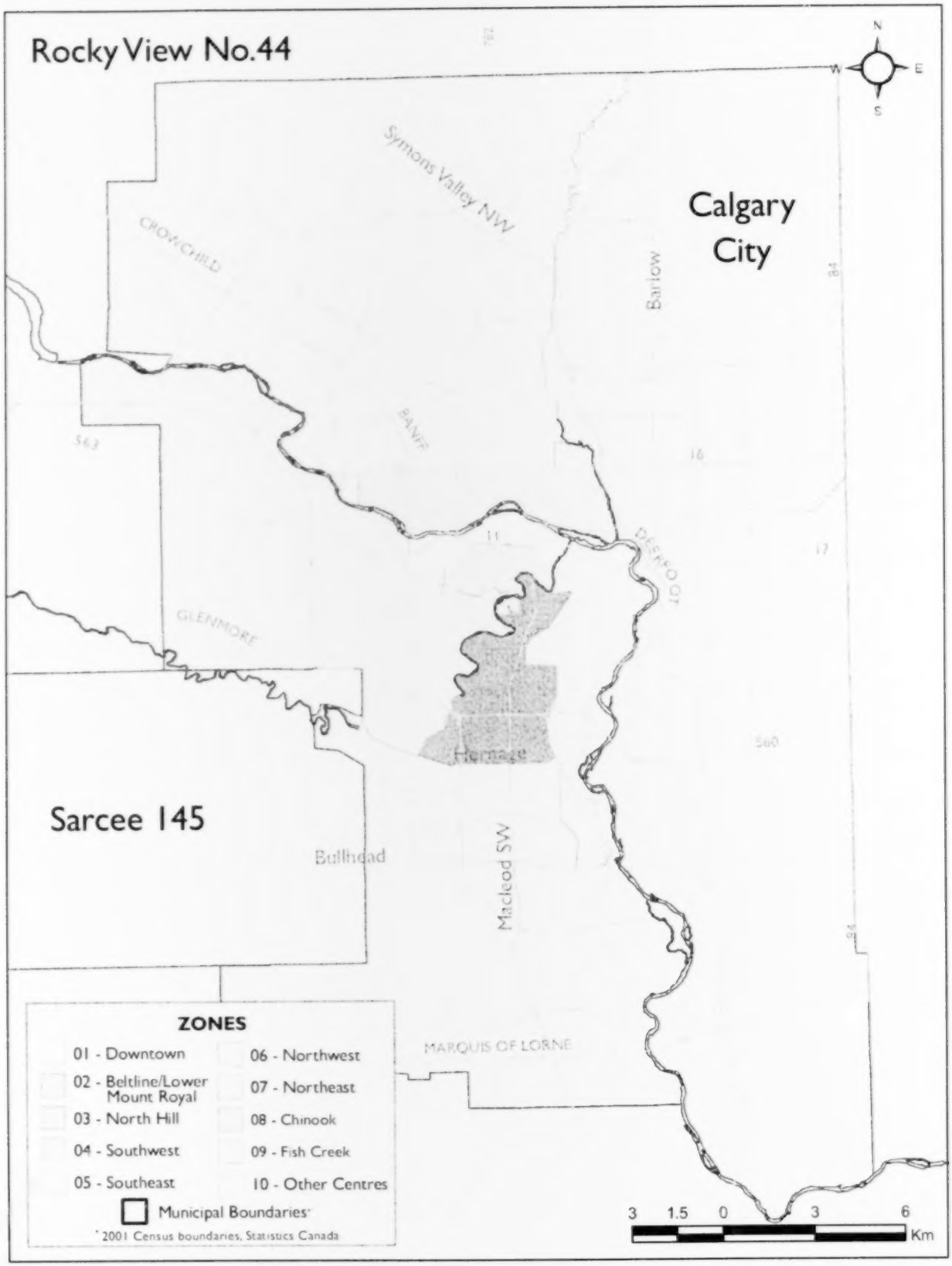
Average rents for two-bedroom apartments increased in 25 of the 28 major centres. However in 15 of the 25 major centres where rents were up, the increases were small. The greatest increases occurred in Kitchener, Victoria, and Quebec where rents were up 6.0 per cent, 4.8 per cent, and 4.2 per cent, respectively. Overall, the average rent for two-bedroom apartments across Canada's 28 major centres increased by 1.6 per cent in October 2005 compared to last year.

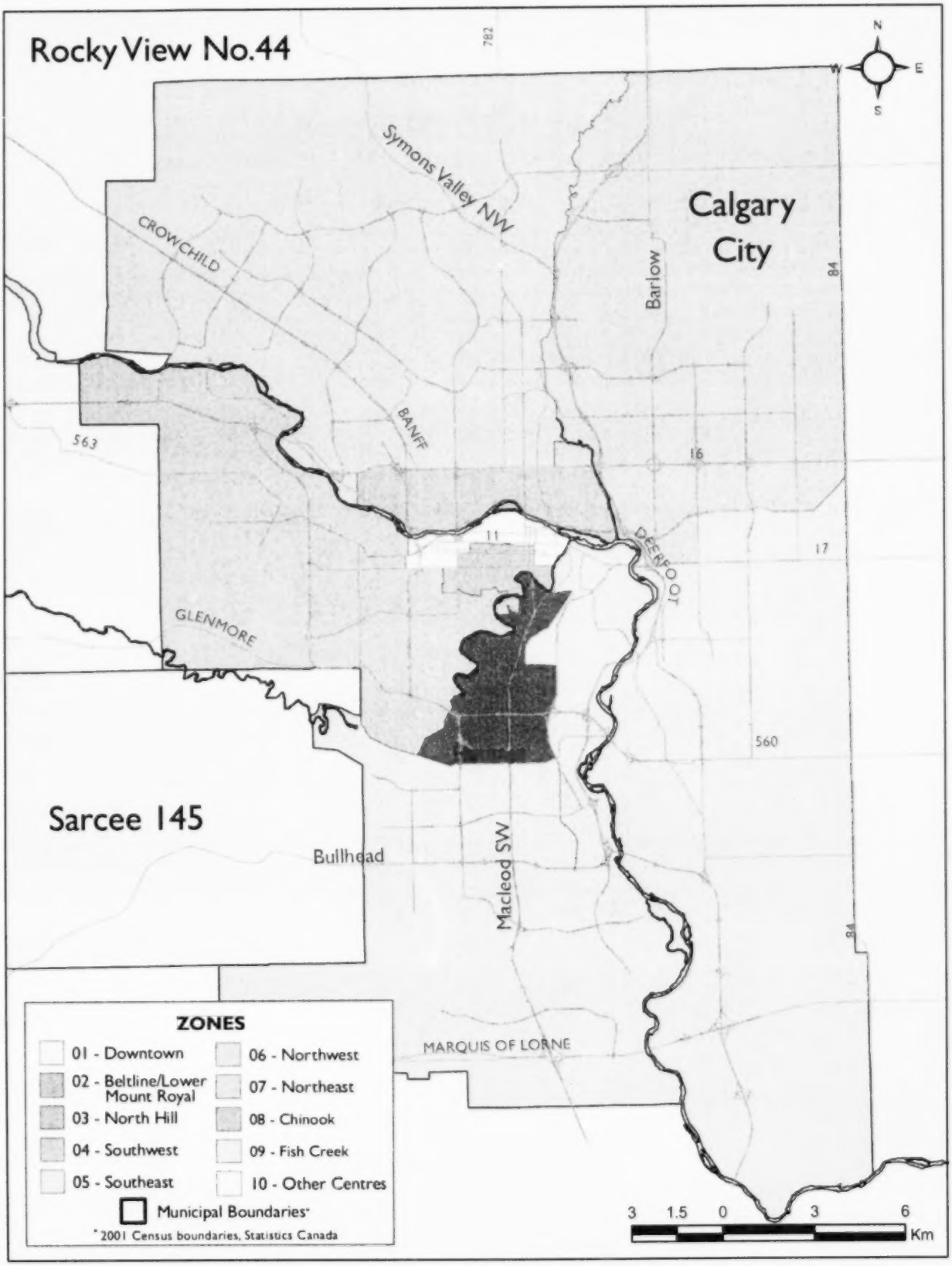
The highest average monthly rents for two-bedroom apartments were in Toronto ($1,052), Vancouver ($1,004), and Ottawa ($920), while the lowest were in Trois-Rivières ($474) and Saguenay ($472).

[1] *Major centres are based on Statistics Canada Census Metropolitan Areas (CMA) with the exception of the Ottawa-Gatineau CMA which is treated as two centres for Rental Market Survey purposes.*

Apartment Vacancy Rates (%) by Major Centres

	2004	2005
Abbotsford	2.8	3.8
Calgary	4.3	1.6
Edmonton	5.3	4.5
Gatineau	2.1	3.1
Greater Sudbury	2.6	1.6
Halifax	2.9	3.3
Hamilton	3.4	4.3
Kingston	2.4	2.4
Kitchener	3.5	3.3
London	3.7	4.2
Montréal	1.5	2.0
Oshawa	3.4	3.3
Ottawa	3.9	3.3
Québec	1.1	1.4
Regina	2.7	3.2
Saguenay	5.3	4.5
Saint John	5.8	5.7
Saskatoon	6.3	4.6
Sherbrooke	0.9	1.2
St. Catharines-Niagara	2.6	2.7
St. John's	3.1	4.5
Thunder Bay	5.0	4.6
Toronto	4.3	3.7
Trois-Rivières	1.2	1.5
Vancouver	1.3	1.4
Victoria	0.6	0.5
Windsor	8.8	10.3
Winnipeg	1.1	1.7
Total	**2.7**	**2.7**


Rocky View No.44
Calgary City
Symons Valley NW
CROWCHILD
Barlow
BALZAC
DEERFOOT
GLENMORE
Heritage
Sarcee 145
Bullhead
Macleod SW
MARQUIS OF LORNE
ZONES
01 - Downtown
02 - Beltline/Lower Mount Royal
03 - North Hill
04 - Southwest
05 - Southeast
06 - Northwest
07 - Northeast
08 - Chinook
09 - Fish Creek
10 - Other Centres
Municipal Boundaries*
* 2001 Census boundaries, Statistics Canada
3 1.5 0 3 6
Km


Rocky View No.44
782
N
W
E
S
Symons Valley NW
CROWCHILD
Calgary City
Barlow
84
BANFF
563
16
11
17
DEERFOOT
GLENMORE
560
Sarcee 145
Bullhead
Macleod SW
84
MARQUIS OF LORNE
ZONES
01 - Downtown
02 - Beltline/Lower Mount Royal
03 - North Hill
04 - Southwest
05 - Southeast
06 - Northwest
07 - Northeast
08 - Chinook
09 - Fish Creek
10 - Other Centres
Municipal Boundaries*
* 2001 Census boundaries, Statistics Canada
3 1.5 0 3 6
Km

ZONE DESCRIPTIONS - CALGARY CMA	
Zone 1	**Downtown** - North: the Bow River; West: 24 Street SW; East: the Elbow River; South: 17 Avenue SW (from 24A Street SW to 14 Street SW), 12 Avenue SW (from 14 Street SW to 11 Street SW), 10 Avenue SW (from 11 Street SW to 2nd Street SE), and 17 Avenue SE (from 2nd Street SE to the Elbow River).
Zone 2	**Beltline/Lower Mount Royal** - North: 17 Avenue SW (from 17 Street SW to 14 Street SW), 12 Avenue SW (from 14 Street SW to 11 Street SW), 10 Avenue SW (from 11 Street SW to 2nd Street SE), and 17th Avenue SE (from 2nd Street SE to the Elbow River); West: 17 Street SW; East: 2nd Street SE (from 10 Avenue SW to 17 Avenue SE), otherwise Elbow River; South: 26 Avenue SW (from 17 Street SW to 14 Street SW), Frontenac Avenue (from 14 Street SW to 8 Street SW), Hillcrest Avenue (from 8 Street SW to 4 Street SW), otherwise Elbow River.
Zone 3	**North Hill** - North: 16 Avenue NW; West: 37 Street NW; East: Deerfoot Trail; South: Bow River.
Zone 4	**Southwest** - North: Bow River; West: West City Limits; East: 24 Street SW (from Bow River to 17 Avenue SW), 17 Street SW (from 17 Avenue SW to 26 Avenue SW), otherwise Elbow River; South: Tsuu T'ina Nation 145 (from West City Limits to Sarcee Trail SW), Glenmore Trail (from Sarcee Trail SW), otherwise Glenmore Reservoir.
Zone 5	**Southeast** - North: Bow River (from Elbow River to Barlow Trail SE), 17 Avenue SE (from Barlow Trail SE to 36 Street SE), Memorial Drive SE (from 36 Street SE to Eastern City Limits); West: Elbow River (from Bow River to 25 Avenue SW), Blackfoot Trail (from 26 Avenue SW to Anderson Road SE), otherwise Bow River; East: Eastern City Limits; South: Southern City Limits.
Zone 6	**Northwest** - North: Northern City Limits; West: Western City Limits; East: Nose Creek; South: Bow River (from Western City Limits to 37 Street NW), otherwise 16th Avenue NW.
Zone 7	**Northeast** - North: Northern City Limits; West: Nose Creek; East: Eastern City Limits; South: Bow River (from Nose Creek to Barlow Trail SE), 17 Avenue SE (from Barlow Trail SE to 36 Street SE), Memorial Drive SE (from 36 Street SE to Eastern City Limits).
Zone 8	**Chinook** - North: Elbow River; West: Elbow River; East: Blackfoot Trail; South: Heritage Drive SW.
Zone 9	**Fish Creek** - North: Glenmore Reservoir (from Western City Limits to 14 Street SW), otherwise Heritage Drive SW and SE; West: Western City Limits; East: Blackfoot Trail (from Heritage Drive SE Avenue SW to Anderson Road SE), otherwise Bow River; South: Southern City Limits.
Zones 1-9	**Calgary City**
Zone 10	**Other Centres**
Zones 1-10	**Calgary CMA**

Zone Realignment and Census Tract Revision

For a number of centres, the zones were realigned to better match existing neighbourhoods (see zone descriptions) and, in some cases, the zones were renumbered. At the same time, the census tracts, which make up the zones, were revised to make them correspond to the 2001 census boundaries (as determined by Statistics Canada). The result of these two actions is the following: the universe size, the vacancy rate and the average rent reported for year 2004 in the 2004 rental market publications may be different from the year 2004 numbers reported in the 2005 reports.

Rental Market Report Tables

Available in ALL Rental Market Reports

Private Apartment Data:

1.1.1	Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
1.1.2	Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
1.1.3	Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
1.1.4	Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type
1.2.1	Vacancy Rates (%) by Year of Construction and Bedroom Type
1.2.2	Average Rents ($) by Year of Construction and Bedroom Type
1.3.1	Vacancy Rates (%) by Structure Size and Bedroom Type
1.3.2	Average Rents ($) by Structure Size and Bedroom Type
1.4	Vacancy Rates (%) by Rent Range and Bedroom Type

Available in SELECTED Rental Market Reports

Private Apartment Data:

1.3.3	Vacancy Rates (%) by structure Size and Zone

Private Row (Townhouse) Data:

2.1.1	Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
2.1.2	Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
2.1.3	Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
2.1.4	Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type

Private Apartment and Row (Townhouse) Data:

3.1.1	Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
3.1.2	Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
3.1.3	Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
3.1.4	Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type

1.1.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type Calgary CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom+		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Downtown	6.2	2.0	2.8	1.2	3.9	1.6	**	**	3.5	1.4
Zone 2 - Beltline	6.5	2.8	3.9	1.6	4.0	1.4	**	0.0	4.1	1.6
Zone 3 - North Hill	1.3	0.5	3.3	0.5	3.9	1.2	**	**	3.4	0.7
Zone 4 - Southwest	6.5	0.5	4.5	2.1	7.4	2.6	6.5	2.4	6.1	2.3
Zone 5 - Southeast	5.7	3.9	8.3	1.9	13.6	2.7	6.8	5.9	10.5	2.8
Zone 6 - Northwest	**	**	1.6	1.5	3.4	1.6	3.6	5.4	2.7	2.0
Zone 7 - Northeast	**	**	2.1	1.2	6.0	2.1	0.0	3.2	4.3	1.8
Zone 8 - Chinook	**	0.0	3.3	2.0	3.1	1.0	**	1.0	3.1	1.5
Zone 9 - Fish Creek	6.7	0.0	1.7	0.4	6.5	0.6	4.2	2.7	4.8	0.7
Calgary City (Zones 1-9)	5.8	2.0	3.4	1.4	5.2	1.6	4.5	3.5	4.3	1.6
Zone 10 - Other Centres	0.0	0.0	1.8	0.9	1.9	0.8	1.9	2.1	1.8	0.9
Calgary CMA	**5.7**	**2.0**	**3.4**	**1.4**	**5.2**	**1.6**	**4.5**	**3.5**	**4.3**	**1.6**

1.1.2 Private Apartment Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type Calgary CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Downtown	497	526	688	683	886	877	**	**
Zone 2 - Beltline	529	544	644	665	842	848	**	**
Zone 3 - North Hill	**	507	618	620	754	730	**	**
Zone 4 - Southwest	483	471	640	637	802	770	735	733
Zone 5 - Southeast	**	**	628	670	687	704	642	642
Zone 6 - Northwest	**	**	666	682	785	794	746	768
Zone 7 - Northeast	**	**	652	655	750	771	**	**
Zone 8 - Chinook	**	**	656	665	765	797	**	**
Zone 9 - Fish Creek	578	586	720	733	846	856	823	831
Calgary City (Zones 1-9)	515	524	655	666	807	809	768	776
Zone 10 - Other Centres	493	477	617	619	**	**	**	**
Calgary CMA	**515**	**524**	**655**	**666**	**806**	**808**	**766**	**775**

** Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category n/s : No units exist in the sample for this category n/a : Not applicable

1.1.3 Number of Private Apartment Units Vacant and Universe in October 2005 by Zone and Bedroom Type Calgary CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1 - Downtown	7	356	43	3,539	28	1,716	**	**	79	5,633
Zone 2 - Beltline	24	863	104	6,400	50	3,566	0	53	178	10,882
Zone 3 - North Hill	1	201	11	2,186	16	1,426	**	**	28	3,892
Zone 4 - Southwest	1	210	48	2,312	64	2,408	9	396	122	5,326
Zone 5 - Southeast	2	51	11	567	19	711	10	171	42	1,500
Zone 6 - Northwest	**	**	32	2,080	37	2,302	28	522	100	4,980
Zone 7 - Northeast	**	**	8	674	23	1,108	3	95	34	1,884
Zone 8 - Chinook	0	43	33	1,619	13	1,351	1	98	47	3,111
Zone 9 - Fish Creek	0	44	5	1,218	14	2,189	8	314	28	3,765
Calgary City (Zones 1-9)	38	1,849	293	20,595	265	16,777	61	1,751	657	40,973
Zone 10 - Other Centres	0	23	1	113	2	259	1	48	4	443
Calgary CMA	**38**	**1,872**	**294**	**20,708**	**267**	**17,036**	**62**	**1,799**	**661**	**41,416**

1.1.4 Private Apartment Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type Calgary CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Downtown	6.5	3.9	4.4	3.5	5.6	3.3	**	**	5.0	3.5
Zone 2 - Beltline	11.6	5.4	6.1	3.7	6.0	4.5	**	1.9	6.5	4.1
Zone 3 - North Hill	3.3	4.5	5.2	2.4	5.9	3.0	**	**	5.5	2.6
Zone 4 - Southwest	6.5	0.5	6.2	3.2	9.8	4.1	8.1	5.0	8.1	3.6
Zone 5 - Southeast	5.7	5.9	9.2	2.5	15.0	4.4	8.8	10.3	11.7	4.4
Zone 6 - Northwest	**	**	2.4	4.2	4.2	3.8	4.7	7.3	3.5	4.3
Zone 7 - Northeast	**	**	3.8	1.9	7.3	4.5	4.0	5.3	5.8	3.6
Zone 8 - Chinook	**	0.0	6.3	2.5	5.7	1.6	**	4.7	5.8	2.1
Zone 9 - Fish Creek	11.1	0.0	3.4	0.9	8.8	1.4	6.6	4.7	6.9	1.5
Calgary City (Zones 1-9)	8.7	4.3	5.2	3.2	7.1	3.5	6.7	5.8	6.2	3.5
Zone 10 - Other Centres	0.0	8.7	3.6	0.9	5.0	1.5	1.9	2.1	4.1	1.8
Calgary CMA	**8.5**	**4.3**	**5.2**	**3.2**	**7.1**	**3.4**	**6.5**	**5.7**	**6.2**	**3.4**

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category n/s : No units exist in the sample for this category n/a : Not applicable

1.2.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Year of Construction and Bedroom Type Calgary CMA

Year of Construction	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Calgary CMA										
Pre 1960	**	1.6	5.1	1.9	8.6	0.9	**	**	6.1	1.6
1960 - 1974	5.2	1.7	3.2	1.4	4.8	1.3	4.8	3.3	3.9	1.5
1975 - 1989	6.1	2.5	2.9	1.3	4.7	1.6	4.3	3.8	4.0	1.6
1990+	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**	10.0	**
Total	5.7	2.0	3.4	1.4	5.2	1.6	4.5	3.5	4.3	1.6

1.2.2 Private Apartment Average Rents ($) by Year of Construction and Bedroom Type Calgary CMA

Year of Construction	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Calgary CMA								
Pre 1960	**	**	629	625	757	759	**	n/s
1960 - 1974	528	534	647	659	784	792	782	784
1975 - 1989	510	508	664	675	805	800	743	757
1990+	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**
Total	515	524	655	666	806	808	766	775

1.3.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Structure Size and Bedroom Type Calgary CMA

Size	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Calgary CMA										
3 to 5 Units	**	**	3.9	4.8	7.7	2.3	4.7	4.3	6.1	3.3
6 to 19 Units	6.7	2.1	4.8	1.7	5.6	2.0	5.7	**	5.2	1.8
20 to 49 Units	6.0	2.4	3.2	1.3	4.2	1.1	0.8	0.8	3.8	1.3
50 to 99 Units	5.7	3.4	2.4	1.3	4.7	1.1	3.4	0.9	3.6	1.3
100+ Units	1.1	0.4	2.2	1.0	5.3	1.8	7.3	5.2	3.7	1.4
Total	5.7	2.0	3.4	1.4	5.2	1.6	4.5	3.5	4.3	1.6

1.3.2 Private Apartment Average Rents ($) by Structure Size and Bedroom Type Calgary CMA

Size	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Calgary CMA								
3 to 5 Units	**	**	545	543	677	672	692	694
6 to 19 Units	483	486	592	600	717	721	**	**
20 to 49 Units	505	522	645	655	782	783	878	889
50 to 99 Units	564	565	703	715	838	858	996	996
100+ Units	586	600	730	737	904	900	928	960
Total	515	524	655	666	806	808	766	775

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category n/s : No units exist in the sample for this category n/a : Not applicable

1.4 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Rent Range and Bedroom Type Calgary CMA

Rent Range	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Calgary CMA										
LT $600	6.5	2.7	5.3	2.1	7.5	1.8	**	**	5.7	2.3
$600 - $649	**	2.3	4.2	1.0	8.3	5.2	5.0	**	5.0	1.8
$650 - $699	**	**	2.4	2.1	6.2	1.3	2.8	2.5	3.3	2.0
$700 - $799	**	**	2.2	1.2	5.8	1.3	6.5	4.7	4.5	1.4
$800 - $899	n/s	**	3.7	1.5	3.4	1.2	3.4	5.0	3.5	1.5
$900+	n/s	n/s	6.3	2.9	6.2	2.7	4.9	3.0	6.0	2.8
Total	5.7	2.0	3.4	1.4	5.2	1.6	4.5	3.5	4.3	1.6

2.1.1 Private Row (Townhouse) Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type Calgary CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Downtown	n/u	n/u	n/u	n/u	n/s	**	n/u	n/u	n/s	**
Zone 2 - Beltline	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	**	**	**
Zone 3 - North Hill	**	**	**	**	15.8	0.0	**	**	7.1	0.0
Zone 4 - Southwest	**	**	9.4	12.1	4.5	3.0	3.4	4.5	4.4	4.1
Zone 5 - Southeast	n/u	n/u	**	**	2.6	2.8	10.2	5.9	6.9	4.5
Zone 6 - Northwest	n/u	n/u	6.1	1.5	5.4	2.0	3.4	3.5	4.6	2.6
Zone 7 - Northeast	n/u	n/u	**	**	2.9	1.8	2.7	1.0	2.8	1.4
Zone 8 - Chinook	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	**	**	**	0.0
Zone 9 - Fish Creek	**	**	**	**	3.0	2.6	4.0	3.7	3.2	2.7
Calgary City (Zones 1-9)	0.0	0.0	4.8	3.0	3.9	2.3	4.4	3.3	4.1	2.7
Zone 10 - Other Centres	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	n/u	n/u	**	**
Calgary CMA	**0.0**	**0.0**	**4.8**	**3.0**	**3.8**	**2.3**	**4.4**	**3.3**	**4.1**	**2.7**

2.1.2 Private Row (Townhouse) Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type Calgary CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Downtown	n/u	n/u	n/u	n/u	n/s	**	n/u	n/u
Zone 2 - Beltline	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	**
Zone 3 - North Hill	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 4 - Southwest	**	**	**	515	751	756	829	822
Zone 5 - Southeast	n/u	n/u	**	**	733	**	755	**
Zone 6 - Northwest	n/u	n/u	**	619	787	810	853	854
Zone 7 - Northeast	n/u	n/u	**	**	760	**	855	**
Zone 8 - Chinook	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	**	**
Zone 9 - Fish Creek	**	**	**	**	817	816	852	867
Calgary City (Zones 1-9)	**	479	636	643	779	789	837	841
Zone 10 - Other Centres	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	n/u	n/u
Calgary CMA	******	**479**	**636**	**643**	**779**	**789**	**837**	**841**

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

2.1.3 Number of Private Row (Townhouse) Units Vacant and Universe in October 2005 by Zone and Bedroom Type
Calgary CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1 - Downtown	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	n/u	n/u	**	**
Zone 2 - Beltline	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**
Zone 3 - North Hill	**	**	**	**	0	14	**	**	0	37
Zone 4 - Southwest	**	**	4	33	10	330	8	178	22	543
Zone 5 - Southeast	n/u	n/u	**	**	8	285	22	373	30	672
Zone 6 - Northwest	n/u	n/u	1	66	13	657	19	548	33	1,271
Zone 7 - Northeast	n/u	n/u	**	**	9	514	6	580	15	1,100
Zone 8 - Chinook	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	**	**	0	54
Zone 9 - Fish Creek	**	**	**	**	20	777	9	243	29	1,057
Calgary City (Zones 1-9)	0	5	5	168	61	2,612	64	1,964	130	4,749
Zone 10 - Other Centres	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	n/u	n/u	**	**
Calgary CMA	**0**	**5**	**5**	**168**	**61**	**2,622**	**64**	**1,964**	**130**	**4,759**

2.1.4 Private Row (Townhouse) Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type
Calgary CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Downtown	n/a	n/u	n/a	n/u	n/a	**	n/a	n/u	n/a	**
Zone 2 - Beltline	n/a	n/u	n/a	n/u	n/a	**	n/a	**	n/a	**
Zone 3 - North Hill	n/a	**	n/a	**	n/a	0.0	n/a	**	n/a	2.7
Zone 4 - Southwest	n/a	**	n/a	30.3	n/a	5.8	n/a	5.1	n/a	7.2
Zone 5 - Southeast	n/a	n/u	n/a	**	n/a	5.3	n/a	6.7	n/a	6.0
Zone 6 - Northwest	n/a	n/u	n/a	1.5	n/a	4.9	n/a	5.7	n/a	5.0
Zone 7 - Northeast	n/a	n/u	n/a	**	n/a	3.1	n/a	2.4	n/a	2.7
Zone 8 - Chinook	n/a	n/u	n/a	n/u	n/a	**	n/a	**	n/a	3.7
Zone 9 - Fish Creek	n/a	**	n/a	**	n/a	3.6	n/a	6.2	n/a	4.1
Calgary City (Zones 1-9)	n/a	20.0	n/a	7.1	n/a	4.3	n/a	4.8	n/a	4.6
Zone 10 - Other Centres	n/a	n/u	n/a	n/u	n/a	**	n/a	n/u	n/a	**
Calgary CMA	**n/a**	**20.0**	**n/a**	**7.1**	**n/a**	**4.3**	**n/a**	**4.8**	**n/a**	**4.6**

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) conducts the **Rental Market Survey** (RMS) every year in October to estimate the relative strengths in the rental market. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. The survey targets only structures with at least three rental units, which have been on the market for at least three months. The data collected for a structure depends on its initiation type (public or private), and whether it is an apartment or a row structure. The survey collects vacant unit data for all sampled structures. The market rent data are collected for only privately initiated structures. The available unit data are obtained only for privately initiated apartment or row structures. Most data contained in this publication refer to privately initiated apartment structures.

The survey is conducted by a combination of telephone interviews and site visits, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted during the first two weeks of October, and the results reflect market conditions at that time.

Definitions

Availability: A rental unit is considered available if the existing tenant has given, or has received, notice to move, and a new tenant has not signed a lease; or the unit is vacant (see definition of vacancy below).

Rent: The rent refers to the actual amount tenants pay for their unit. No adjustments are made for the inclusion or exclusion of amenities and services such as heat, hydro, parking, and hot water. For available and vacant units, the rent is the amount the owner is asking for the unit.

It should be noted that the average rents reported in this publication provide a sound indication of the amounts paid by unit size and geographical sector. Utilities such as heating, electricity and hot water may or may not be included in the rent. The changes in average rent do not necessarily correspond to rent changes within a given structure. The increase or decrease of the average rents between two years may or may not be statistically significant due to other factors such as the variability of the rents.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental units, of which at least one unit is not ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.

Rental Row (Townhouse) Structure: Any building containing three or more rental units, all of which are ground oriented with vertical divisions. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count. These row units in some centres are commonly referred to as townhouses.

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Definitions of Census Areas referred to in this publication are as follows:

A census metropolitan area (CMA) or a census agglomeration (CA) is formed by one or more adjacent municipalities centred on a large urban area (known as the urban core). The census population count of the urban core is at least 10,000 to form a census agglomeration and at least 100,000 to form a census metropolitan area. To be included in the CMA or CA, other adjacent municipalities must have a high degree of integration with the central urban area, as measured by commuting flows derived from census place of work data. CMAs and CAs contain whole municipalities or Census Subdivisions.

All data presented in this publication is based on Statistics Canada's 2001 Census area definitions.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the rental property owners, managers and building superintendents throughout Canada. CMHC acknowledges their hard work and assistance in providing timely and accurate information. As a result of their contribution, CMHC is able to provide information that benefits the entire housing industry.

Information and Subscriptions

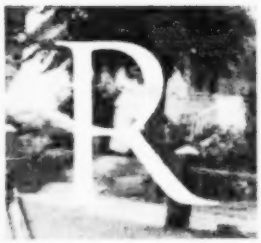
For more information about this publication or any other questions on the Calgary housing market, please call our **Client Service Department** at (403) 515-3006 or e-mail us at msilenzi@cmhc-schl.gc.ca .

To learn more about Market Analysis Centre products and services and subscribe on-line visit: **www.cmhc.ca/mktinfo/store/**

For more information on other CMHC products and services visit: **www.cmhc.ca**

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre: Rapport sur le marché locatif.

© 2005 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analysis and conclusions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.



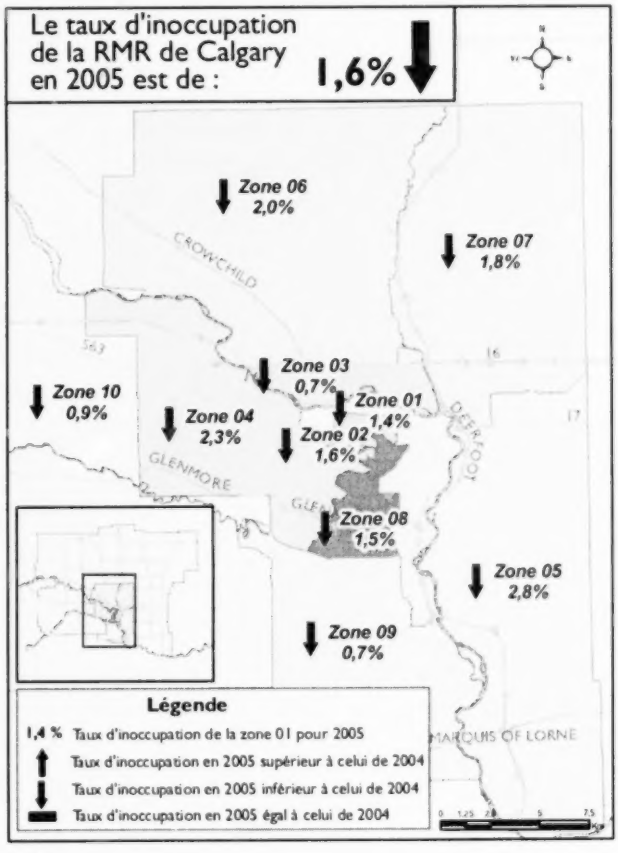
APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR DE CALGARY

OCTOBRE 2005

Le taux d'inoccupation des appartements régresse, tandis que les loyers stagnent

- Par rapport à 2004, la proportion d'appartements inoccupés dans la RMR de Calgary a beaucoup diminué en 2005, soit de 2,7 points de pourcentage, pour s'établir à 1,6 %.
- Ce taux d'inoccupation (1,6 %) était le plus faible observé sur le marché des appartements locatifs de Calgary depuis 2001.
- Le loyer mensuel moyen n'a monté que de 2 $ en 2005 dans le segment des appartements de deux chambres et atteint 808 $.
- Dans le cas des logements en rangée locatifs, 2,7 % étaient inoccupés, contre 4,1 % en 2004.
- En 2005, le parc locatif de Calgary comptait 919 appartements et 38 maisons en rangée de moins qu'en 2004.


Le taux d'inoccupation de la RMR de Calgary en 2005 est de :
1,6%
Zone 06 2,0%
Zone 07 1,8%
Zone 03 0,7%
Zone 01 1,4%
Zone 10 0,9%
Zone 04 2,3%
Zone 02 1,6%
Zone 08 1,5%
Zone 05 2,8%
Zone 09 0,7%
CROWCHILD
GLENMORE
OKOTOKS
MARQUIS OF LORNE
Légende
1,4 % Taux d'inoccupation de la zone 01 pour 2005
Taux d'inoccupation en 2005 supérieur à celui de 2004
Taux d'inoccupation en 2005 inférieur à celui de 2004
Taux d'inoccupation en 2005 égal à celui de 2004

SOMMAIRE

RÉSULTATS DE 'ENQUÊTE

2 Le taux d'inoccupation des appartements a régressé en 2005
2 Les loyers moyens continuent à stagner en 2005
3 Le taux d'inoccupation continue à se replier sous l'effet du rétrécissement du parc locatif
3 La migration nette remonte après avoir touché son point le plus bas en douze ans
3 L'Enquête sur la disponibilité des logements laisse entrevoir un repli du taux de roulement
4 Le taux d'inoccupation des maisons en rangée s'est replié après avoir atteint son plus haut point en 10 ans

PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

4 Les taux d'inoccupation resteront bas en 2006
4 Modeste hausse des loyers prévue
5 Aperçu National
6 Carte des zones d'enquête
7 Description des zones d'enquête

TABLEAUX STATISTIQUES

1.1.1 Taux d'inocc., appart.
1.1.2 Loyers moyens, appart.
1.1.3 Univers et unités vacantes, appart.
1.1.4 Taux de dispon., appart.
1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer
2.1.1 Taux d'inocc., log. en rangée
2.1.2 Loyers moyens, log. en rangée
2.1.3 Univers et unités vacantes, log. en rangée
2.1.4 Taux de dispon., log. en rangée

Canada

SCHL CMHC

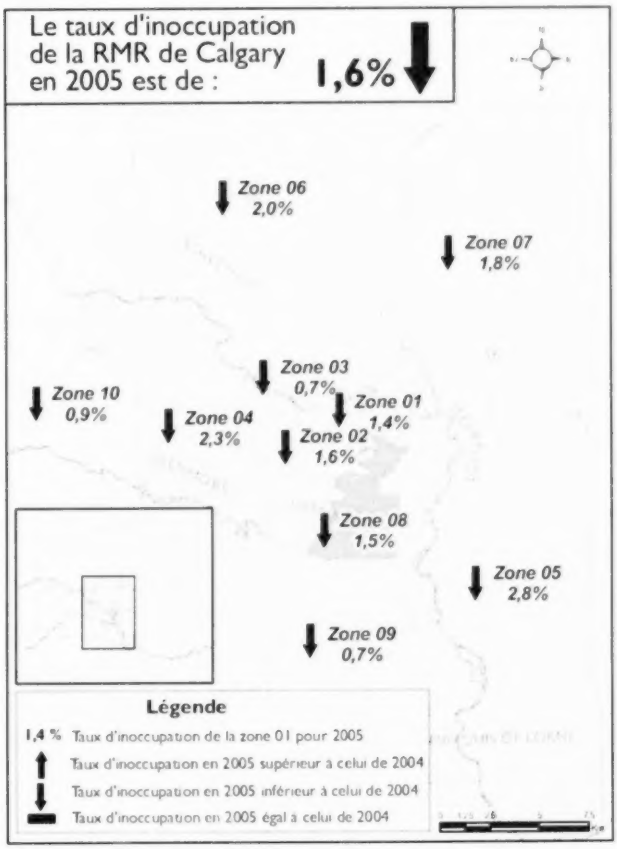
RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR DE CALGARY

OCTOBRE 2005

Le taux d'inoccupation des appartements régresse, tandis que les loyers stagnent

- Par rapport à 2004, la proportion d'appartements inoccupés dans la RMR de Calgary a beaucoup diminué en 2005, soit de 2,7 points de pourcentage, pour s'établir à 1,6 %.
- Ce taux d'inoccupation (1,6 %) était le plus faible observé sur le marché des appartements locatifs de Calgary depuis 2001.
- Le loyer mensuel moyen n'a monté que de 2 $ en 2005 dans le segment des appartements de deux chambres et atteint 808 $.
- Dans le cas des logements en rangée locatifs, 2,7 % étaient inoccupés, contre 4,1 % en 2004.
- En 2005, le parc locatif de Calgary comptait 919 appartements et 38 maisons en rangée de moins qu'en 2004.


Le taux d'inoccupation de la RMR de Calgary en 2005 est de : 1,6%
Zone 06 2,0%
Zone 07 1,8%
Zone 03 0,7%
Zone 10 0,9%
Zone 01 1,4%
Zone 04 2,3%
Zone 02 1,6%
Zone 08 1,5%
Zone 05 2,8%
Zone 09 0,7%
Légende
1,4 % Taux d'inoccupation de la zone 01 pour 2005
Taux d'inoccupation en 2005 supérieur à celui de 2004
Taux d'inoccupation en 2005 inférieur à celui de 2004
Taux d'inoccupation en 2005 égal à celui de 2004

Canada

SOMMAIRE

RÉSULTATS DE 'ENQUÊTE

2 Le taux d'inoccupation des appartements a régressé en 2005
2 Les loyers moyens continuent à stagner en 2005
3 Le taux d'inoccupation continue à se replier sous l'effet du rétrécissement du parc locatif
3 La migration nette remonte après avoir touché son point le plus bas en douze ans
3 L'Enquête sur la disponibilité des logements laisse entrevoir un repli du taux de roulement
4 Le taux d'inoccupation des maisons en rangée s'est replié après avoir atteint son plus haut point en 10 ans

PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

4 Les taux d'inoccupation resteront bas en 2006
4 Modeste hausse des loyers prévue
5 Aperçu National
6 Carte des zones d'enquête
7 Description des zones d'enquête

TABLEAUX STATISTIQUES

1.1.1 Taux d'inocc., appart.
1.1.2 Loyers moyens, appart.
1.1.3 Univers et unités vacantes, appart.
1.1.4 Taux de dispon., appart.
1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer
2.1.1 Taux d'inocc., log. en rangée
2.1.2 Loyers moyens, log. en rangée
2.1.3 Univers et unités vacantes, log. en rangée
2.1.4 Taux de dispon., log. en rangée

SCHL CMHC

Le taux d'inoccupation des appartements a régressé en 2005

Après avoir enregistré une baisse négligeable de 0,1 point de pourcentage pour se situer à 4,3 % en 2004, le taux d'inoccupation des appartements dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary a nettement chuté en octobre 2005, s'établissant à 1,6 %, selon les résultats obtenus par la SCHL. Il s'agit du niveau le plus faible relevé par la SCHL depuis 2001, année où le taux d'inoccupation, toutes catégories confondues, s'était fixé à 1,2 %. Les principaux facteurs qui ont contribué au repli sont : la forte reprise de la migration nette, la diminution de l'univers des logements locatifs et l'absence d'augmentation de loyers.

Le taux d'inoccupation global enregistré en octobre 2005 indique qu'au moment de l'Enquête, pour chaque tranche de mille appartements locatifs d'initiative privée, 16 étaient libres et prêts à louer. D'après les résultats obtenus par la SCHL, 661 appartements d'initiative privée étaient inoccupés dans la RMR de Calgary en octobre 2005, soit 1 147 de moins qu'un an plus tôt (1 808). Cette année, ce sont les logements de deux chambres, lesquels représentent 41 % de l'univers des appartements locatifs, qui ont accusé la plus forte baisse : leur taux d'inoccupation a fléchi de 3,6 points de pourcentage pour s'établir à 1,6 %. Pour leur part, les logements de une chambre, qui interviennent pour la moitié de l'univers des appartements locatifs à Calgary, ont enregistré le taux d'inoccupation le plus bas parmi toutes les catégories de logements, soit 1,4 %, par comparaison à 3,4 % en 2004.

Le repli du taux d'inoccupation des appartements en 2005 a touché l'ensemble des dix secteurs qui composent la RMR de Calgary. La plus forte diminution a été relevée dans le secteur Sud-Est (zone 5), où la proportion de logements inoccupés est descendue à 2,8 %. Bien qu'il possède toujours le taux d'inoccupation le plus élevé à l'échelle de la RMR, ce secteur a néanmoins connu une baisse qui constitue un net revirement en regard des années passées. Le secteur Sud-Est a en effet enregistré les taux d'inoccupation les plus hauts de la RMR en 2003 et en 2004, soit 7,1 et 10,5 %, respectivement. Il ne fait aucun doute que le repli de cette année tient surtout à l'écoulement des logements locatifs neufs. Pendant les deux années antérieures, plus de 450 logements locatifs neufs ont été ajoutés au parc du secteur Sud-Est, et bon nombre de ceux-ci étaient toujours inoccupés au moment des enquêtes menées en 2003 et 2004. Depuis, la plupart du stock a été écoulé.

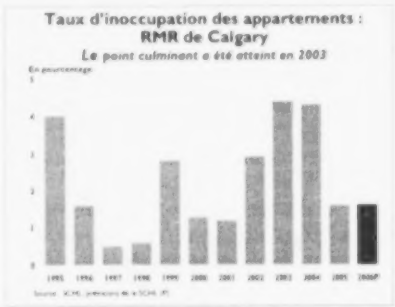
Le secteur de Fish Creek (zone 9) a connu la deuxième baisse en importance, après le secteur Sud-Est. De 4,8 % en 2004, le taux d'inoccupation y est descendu à 0,7 % en 2005, ce qui représente le plus bas niveau observé dans la RMR. Le secteur Sud-Ouest (zone 4) a également subi une diminution prononcée du taux d'inoccupation, ce dernier étant passé de 6,1 %, en octobre 2004, à 2,3 %, un an plus tard. Nul doute que la diminution des loyers moyens dans ce secteur a contribué à conserver les locataires et à en attirer de nouveaux. En 2005 dans le secteur Sud-Ouest, des loyers moyens inférieurs ont été observés pour toutes les categories de logement. La plus forte baisse à cet égard a été observée du côté des logements de deux chambres, où le loyer a chuté de 4 %.

À l'instar du secteur de Fish Creek, celui de North Hill (zone 3) a enregistré le taux d'inoccupation le plus bas dans le segment des appartements, le taux étant passé de 3,4 %, en octobre 2004, à 0,7 %, en octobre 2005. Le resserrement du marché locatif dans ce secteur tient surtout aux importants travaux de rénovation effectués dans les logements situés sur le campus de la Southern Alberta Institute of Technology (SAIT), car jusqu'à 400 étudiants ont dû louer une habitation ailleurs. Amorcés au printemps 2005, ces travaux ne seront vraisemblablement pas terminés avant la fin de 2006.

Si l'on compare le taux d'inoccupation des appartements selon la taille de l'immeuble, il semble que les ensembles de taille moyenne ou grande affichent la plus faible proportion de logements inoccupés. Dans le cas des immeubles de 20 unités et plus, le taux d'inoccupation était inférieur à la moyenne de la RMR (1,6 %). Fait intéressant, les ensembles les plus grands affichaient aussi les loyers moyens les plus considérables de la RMR, ce qui donne à penser que les résidents de Calgary sont disposés à louer des logements de qualité dans de grands immeubles. Souvent, les grands immeubles offrent un parc de stationnement souterrain, ce qui justifie les loyers plus chers. Pour la deuxième année de suite, les immeubles les plus petits avaient les taux d'inoccupation les plus élevés de la RMR de Calgary. Bien qu'on y trouve les loyers les plus bas parmi toutes les catégories d'immeubles, les ensembles de cinq logements et moins possédaient le taux d'inoccupation le plus haut en 2005, soit 3,3 %.

Les loyers moyens continuent à stagner en 2005

Après avoir descendu de seulement 0,7 % et s'être chiffré à 716 $ en 2004, le loyer mensuel moyen des logements locatifs dans la RMR de Calgary a progressé de moins de 1 % en 2005, pour se situer à 723 $. Les propriétaires-bailleurs, qui viennent de subir les effets des deux plus hauts taux d'inoccupation des dix dernières années,



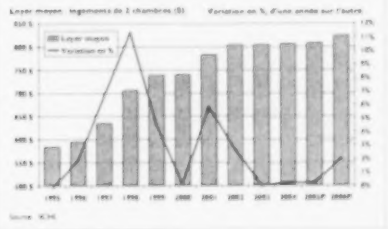
hésitent de plus en plus à majorer les loyers par crainte d'accroître le nombre de logements vacants dans leurs immeubles. Leur stratégie semble avoir porté ses fruits, car le taux d'inoccupation a enregistré, entre 2004 et 2005, sa baisse la plus prononcée des 20 dernières années.

La plus forte hausse du loyer moyen a été enregistrée du côté des studios. Ces derniers se louaient en moyenne 1,8 % plus cher en octobre 2005 qu'un an plus tôt, c'est-à-dire 524 $ par mois. Toutefois, les studios ne représentent que 5 % du parc locatif de Calgary. Les appartements de une chambre, qui constituent la moitié du parc locatif, ont vu leur loyer mensuel moyen augmenter de 1,7 % depuis 2004 et atteindre 666 $. Une majoration similaire a été relevée dans la catégorie des logements de trois chambres ou plus, où le loyer moyen a avancé de 9 $ pour se fixer à 775 $. Ce sont les logements de deux chambres qui ont connu la plus faible hausse en glissement annuel, leur loyer mensuel moyen s'étant élevé de 2 $ (0,3 %) pour se chiffrer à 808 $. Il s'agit d'un revirement par rapport à la période de 1997 à 2001, époque où le loyer moyen des logements de deux chambres a grimpé chaque année de plus de 6 %. Depuis 2001, les loyers dans cette catégorie ont progressé de moins de 0,8 % en moyenne.

Toutes catégories confondues, les loyers mensuels ont avancé de près de 1 %

en 2005, mais on peut supposer qu'ils ont fléchi pour certains types de logements. En effet, comme les unités récemment ajoutées au parc locatif sont assorties de loyers plus élevés, les prix ont dû reculer pour certains logements, car la hausse globale du loyer moyen s'est maintenue près de 1 %. En fait, c'était le cas dans le secteur central (zone 1), ainsi que dans les secteurs de North Hill (zone 3) et du Sud-Ouest (zone 4), où les loyers moyens ont régressé par rapport à 2004. La baisse la plus prononcée a été relevée dans le secteur Sud-Ouest, où les loyers des logements locatifs ont reculé de 3,1 % depuis 2004, pour se fixer à 698 $ par mois. Les locataires peuvent ainsi économiser 22 $ mensuellement par rapport à l'an dernier. Dans le secteur central et celui de North Hill, les loyers moyens ont fléchi respectivement de 6 $ et de 13 $, en glissement annuel, pour s'établir à 735 $ et à 656 $. Le repli des loyers a entraîné une baisse marquée du taux d'inoccupation dans chacun de ces secteurs en 2005.

Loyers moyens des appartements : RMR de Calgary
Les loyers moyens stagnent depuis 2002



Parmi les zones affichant une augmentation des loyers mensuels cette année, ce sont celles de la ceinture (zone 2) et du Sud-Est (zone 5) qui ont réalisé les gains les plus importants, soit 2,9 % et 3,0 %, respectivement, portant le loyer moyen à 718 $ dans la zone 2 et à 676 $ dans la zone 5. La hausse dans ces secteurs tient au fait que des logements neufs y ont été écoulés depuis la réalisation de l'Enquête de 2004. Par comparaison, toutes les autres zones affichant une augmentation des loyers en 2005 ont connu des majorations moins prononcées. Le loyer moyen dans le secteur Nord-Ouest (zone 6) – le seul à avoir enregistré une hausse à ce chapitre en 2004 – s'est accru de 1,5 % en octobre 2005 et s'est chiffré à 740 $ par mois.

Le taux d'inoccupation continue à se replier sous l'effet du rétrécissement du parc locatif

Pour la deuxième année de suite, l'univers des logements locatifs de Calgary a considérablement diminué. En 2004, il comptait 909 appartements de moins qu'en 2003. Puis, dans les douze mois qui ont suivi l'Enquête de 2004, 919 appartements en ont été retranchés pour diverses raisons, faisant ainsi rapetisser de 2,2 % le parc locatif, qui comptait 41 416 unités en 2004. Il s'agit de la neuvième diminution annuelle de l'univers locatif de Calgary en dix ans. Incontestablement, ce repli a fortement contribué à la régression du taux d'inoccupation en 2005. Sans ce rétrécissement du parc locatif, le taux d'inoccupation des appartements aurait été de 3,7 %, en supposant que la demande demeuré constante pour octobre 2005, soit 40 755 logements occupés.

La conversion d'un nombre élevé de logements locatifs en copropriétés explique la diminution du parc locatif de Calgary. En 2004, un nombre sans précédent d'appartements ont été convertis, soit 970, et 975 autres l'ont été durant la période de douze mois ayant pris fin en octobre 2005. En revanche, le nombre de maisons en rangée locatives converties en copropriétés est passé de 317, durant les douze mois ayant précédé l'Enquête d'octobre 2004, à 97, l'année suivante.

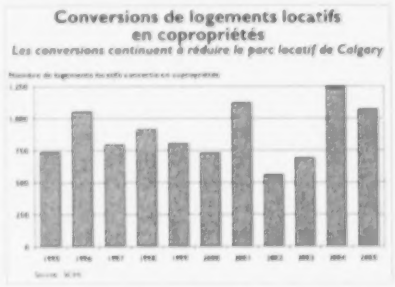
Depuis le milieu des années 1980, la conversion de logements locatifs en copropriétés a dépassé, et de loin, le nombre d'habitations locatives achevées. Pendant les douze mois qui ont suivi l'Enquête de 2004, 477 logements locatifs ont été achevés dans la RMR de Calgary, soit beaucoup plus que durant les douze mois précédents (256). Toutefois, seulement la moitié de ces habitations neuves sont destinées au marché locatif traditionnel. En effet, 132 des unités locatives achevées depuis l'Enquête de 2004 visent le segment des logements-services.

La migration nette remonte après avoir touché son point le plus bas en douze ans

Les résultats du recensement municipal effectué à Calgary en 2005 ont été bien accueillis par les propriétaires d'immeubles locatifs. Pour la période de douze mois ayant pris fin en avril 2005, le bilan migratoire (la différence entre les arrivées et les départs) de la ville de Calgary s'est chiffré à 13 677. Il s'agit d'une hausse remarquable, car ce chiffre est cinq fois plus élevé que le total de 2 253 relevé en 2004 qui, de toute évidence, sera considéré comme une exception dans les années à venir. Le dernier bilan migratoire dépasse en outre de 33 % la moyenne des cinq années antérieures et il est de 15 % supérieur à la moyenne des dix dernières années, période où la migration nette a franchi la barre des 20 000 personnes pendant deux ans.

Pour la période de douze mois se terminant le 30 avril 2006, la SCHL prévoit que la migration nette atteindra 15 000 personnes, soit son niveau le plus haut depuis 2002. Il ne fait aucun doute que la vigueur relative des marchés du travail concurrents constitue le facteur le plus révélateur de l'orientation des migrants. Les solides perspectives d'emploi, le taux de chômage qui a touché un creux sans précédent, la forte hausse des revenus

Conversions de logements locatifs en copropriétés
Les conversions continuent à réduire le parc locatif de Calgary

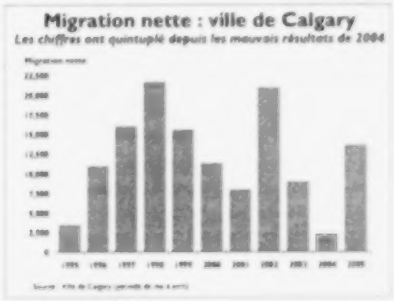


et la faiblesse des impôts sont autant de facteurs qui continueront d'attirer des migrants vers Calgary. Cela dit, les provinces voisines exerceront des pressions à cet égard, compte tenu de la détente fiscale et du resserrement des marchés du travail en Colombie-Britannique et en Saskatchewan. En Alberta, Fort McMurray et Edmonton livreront aussi une vive concurrence pour attirer des migrants, vu les investissements massifs effectués dans le secteur énergétique. Calgary devra donc compter davantage sur les migrants en provenance de l'Est du Canada et de l'étranger. Les gains résultant de la migration internationale, laquelle on espère accroître grâce aux efforts dynamiques déployés dans le cadre du Programme des candidats des provinces, devraient profiter aux propriétaires d'immeubles, car les nouveaux immigrants sont les plus enclins à louer un logement.

L'Enquête sur la disponibilité des logements laisse entrevoir un repli du taux de roulement

Il y a un an, la SCHL a élargi la portée de l'Enquête sur les logements locatifs pour y inclure une étude sur la disponibilité des logements. On considère qu'un logement locatif est disponible s'il est inoccupé, ou si le locataire existant a donné ou reçu un avis officiel de déménagement et qu'aucun autre locataire n'a signé de bail. Puisque, par définition, les logements disponibles englobent les unités inoccupées, le taux de disponibilité sera toujours égal ou supérieur au taux d'inoccupation.

Durant la première année où cet indicateur a été mesuré, c'est-à-dire en 2004, le taux de disponibilité des appartements de Calgary s'établissait à 6,2 %, soit à 1,9 point de pourcentage au-dessus du taux d'inoccupation. En 2005, il est descendu à 3,4 % et présentait un écart de 1,8 point avec le taux d'inoccupation. C'est du côté des studios que l'écart est le plus grand (2,3 points) et que le taux de disponibilité a le plus diminué, passant de 8,5 à 4,3 %. Le taux de disponibilité le plus élevé (5,7 %) a été relevé dans la catégorie des



logements de trois chambres ou plus et les plus bas (3,2 et 3,4 %), du côté des logements de une et de deux chambres.

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée s'est replié après avoir atteint son plus haut point en 10 ans

Après avoir atteint l'an dernier son plus haut sommet en dix ans, le taux d'inoccupation des maisons en rangée locatives de Calgary a chuté en 2005. En 2004, il s'était accru de 0,1 point de pourcentage pour s'établir à 4,1 %; cette année, il est tombé à 2,7 %. La baisse a touché toutes les zones d'enquête. Le secteur de North Hill (zone 3), qui avait enregistré le plus haut taux d'inoccupation de toutes les zones en 2004, a connu la plus forte baisse cette année. Entre octobre 2004 et 2005, la proportion de maisons en rangée vacantes y est passée de 7,1 à 0,0 %, soit le niveau le plus bas observé cette année dans la RMR. Dans le segment des maisons en rangée, comme dans celui des appartements, ce sont les rénovations effectuées sur le campus de la SAIT qui expliquent la chute prononcée du taux d'inoccupation. La deuxième baisse en importance a été relevée dans le secteur Sud-Est (zone 5), où la proportion de maisons en rangée vacantes est descendue de 6,9 à 4,5 % entre octobre 2004 et 2005.

C'est dans la catégorie des maisons en rangée de une chambre que le taux d'inoccupation a le plus reculé; il s'est replié de 1,8 point de pourcentage pour s'établir à 3,0 %. Le taux est passé de 3,8 à 2,3 % du côté des logements en rangée de deux chambres et de 4,4 à 3,3 % de celui des maisons de trois chambres ou plus.

Dans le but de réduire le nombre des logements vacants, les propriétaires-bailleurs de maisons en rangée ont maintenu les loyers près des niveaux de 2004. Après avoir régressé de 1 % en 2003 et en 2004, le loyer mensuel moyen des habitations en rangée, toutes catégories confondues, a augmenté de 0,9 % en 2005 (7 $) pour s'établir à 805 $. La hausse la plus faible a été constatée dans la catégorie des maisons en rangée de trois chambres ou plus, leur loyer mensuel moyen ayant progressé de 0,5 % pour se chiffrer à 841 $. Du côté des logements de une chambre et de deux chambres, les loyers mensuels ont avancé d'à peine plus de 1 %.

PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

Les taux d'inoccupation resteront bas en 2006

La SCHL prévoit que le taux d'inoccupation des appartements à Calgary se maintiendra en dessous de 2 % en 2006, après avoir chuté en 2005 pour s'établir à 1,6 %. Grâce au redressement important du bilan migratoire, les nouveaux arrivants seront nombreux et continueront de compenser les pertes subies en raison des locataires qui accèdent à la propriété. De plus, le nombre d'accédants fléchira de nouveau, car la progression des prix et la modeste remontée des taux hypothécaires rendront inaccessible l'achat d'une propriété pour certains locataires. Par ailleurs, la majeure partie de la demande provenant d'accédants a été satisfaite ces dernières années, et l'absence d'augmentation de loyers aura pour effet de ralentir le mouvement vers l'accession à la propriété.

Au cours de la période de prévisions, comme par les années passées, la diminution de la concurrence sur le marché locatif devrait contribuer au repli du taux d'inoccupation. Le nombre de logements locatifs transformés en copropriétés continuera à dépasser le nombre de mises en chantier, si bien que l'univers locatif s'amenuisera davantage. Parmi les 28 RMR, Calgary affichera encore le plus faible nombre de logements locatifs par habitant, et ce dernier reculera de nouveau compte tenu de la croissance démographique soutenue et du volume des conversions qui restera supérieur au rythme de la construction sur le marché locatif. Malgré la baisse des taux d'inoccupation, on prévoit peu de mises en chantier de logements locatifs, vu l'absence d'augmentation de loyers et l'accroissement des stocks de logements locatifs récemment achevés.

Même si la diminution des taux d'inoccupation est bien accueillie par les intervenants du marché, on ne prévoit pas que les taux descendront aux niveaux enregistrés en 1997 et 1998, années où Calgary affichait le plus faible pourcentage de logements inoccupés au pays. Les taux hypothécaires s'élèveront au cours de la période de prévisions mais resteront assez bas en regard des normes historiques. Ainsi, les accédants demeureront actifs sur le marché. Par contre, le rythme auquel les locataires accéderont à la propriété ralentira par rapport aux années antérieures. Le marché des copropriétés neuves continuera à cibler les locataires, mais il éprouvera des difficultés à concurrencer le marché locatif traditionnel en raison de l'escalade des coûts de production. Il y a quelques années, le prix moyen d'un appartement en copropriété était inférieur à 160 000 $. À cause de l'alourdissement des coûts de la main-d'œuvre, des terrains et des matériaux, le prix moyen d'une copropriété comparable pourrait facilement atteindre 215 000 $ en 2006. Ainsi, les coûts additionnels mensuels liés à la possession d'un appartement en copropriété type (principal et intérêt, moins le loyer moyen d'un logement de deux chambres), qui se situaient auparavant à 250 $, pourraient bien doubler en 2006. Pour bon nombre de locataires, cette augmentation sera inacceptable et les incitera à simplement continuer de louer.

Modeste hausse des loyers prévue

En 2003 et 2004, le taux d'inoccupation des appartements à Calgary a été parmi les plus élevés des dix dernières années.

En conséquence, les propriétaires-bailleurs n'ont pas majoré les loyers afin d'inciter les locataires à rester plutôt que d'accéder à la propriété. Ils ont en outre recommencé à offrir un certain nombre d'incitatifs (services publics gratuits, un mois de loyer gratuit à la signature d'un bail, etc.). Ceux-ci ont permis de conserver les locataires et d'en attirer de nouveaux, mais ils ont également grugé une partie des revenus nets d'exploitation.

En 2006, les locataires peuvent s'attendre à voir les loyers moyens monter de manière importante, pour la première fois en quatre ans. Cette majoration sera nécessaire pour beaucoup de propriétaires, les frais d'exploitation s'étant alourdis en raison, notamment, de la hausse du prix du gaz naturel, des primes d'assurance et des impôts fonciers. L'an prochain, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres devrait donc s'accroître de 16 $ et atteindre 824 $.

Le potentiel de majoration des loyers tient à l'achèvement de quelques immeubles, les ensembles récents étant généralement assortis de loyers plus élevés que la moyenne. Pendant les dix premiers mois de 2005, 493 logements locatifs ont été achevés, et tous pourront être inclus dans l'Enquête de 2006. En revanche, les pressions à la hausse exercées sur les loyers seront atténuées par d'autres facteurs. Plutôt que de majorer les loyers et de courir le risque de voir augmenter leur taux d'inoccupation en 2006, les propriétaires-bailleurs préféreront abolir les incitatifs à la location. Comme le taux d'inoccupation se situe maintenant autour de 2 %, il ne sera plus nécessaire d'offrir des incitatifs très attrayants pour gagner de nouveaux locataires.

APERÇU NATIONAL

Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains[1] du Canada s'est chiffré à 2,7 % en octobre, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Il reste inférieur à la moyenne de 2,8 % calculée pour la période allant de 1995 à 2004.

Grâce à la vigueur de l'économie et à la forte création d'emplois, il s'est formé beaucoup de ménages depuis quelque temps, ce qui a stimulé aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. La stabilisation du taux d'inoccupation dans les 28 centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs. Premièrement, étant donné que la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an. Deuxièmement, dans la plupart des centres, les locataires sont aujourd'hui plus nombreux à continuer de vivre à loyer, car l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoigne le nombre record de ventes conclues en 2005 sur le marché de l'existant. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif, puisqu'elles peuvent être acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Même si le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté ces dernières années, l'abordabilité continue d'être un problème pour de multiples ménages partout au pays. Il leur faudrait ou bien emménager dans une habitation moins chère, ou bien obtenir de l'aide supplémentaire pour que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans certains cas toutefois, il n'y a pas suffisamment d'unités vacantes pour tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. La nécessité de produire des logements abordables reste donc bien présente.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2005 ont été observés à Windsor (10,3 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Saskatoon (4,6 %), Thunder Bay (4,6 %), Edmonton (4,5 %), St. John's (T.-N.-L.) (4,5 %) et Saguenay (4,5 %), et les plus bas, à Victoria (0,5 %), Sherbrooke (1,2 %), Québec (1,4 %), Vancouver (1,4 %), Trois-Rivières (1,5 %), Calgary (1,6 %) et dans le Grand Sudbury (1,6 %).

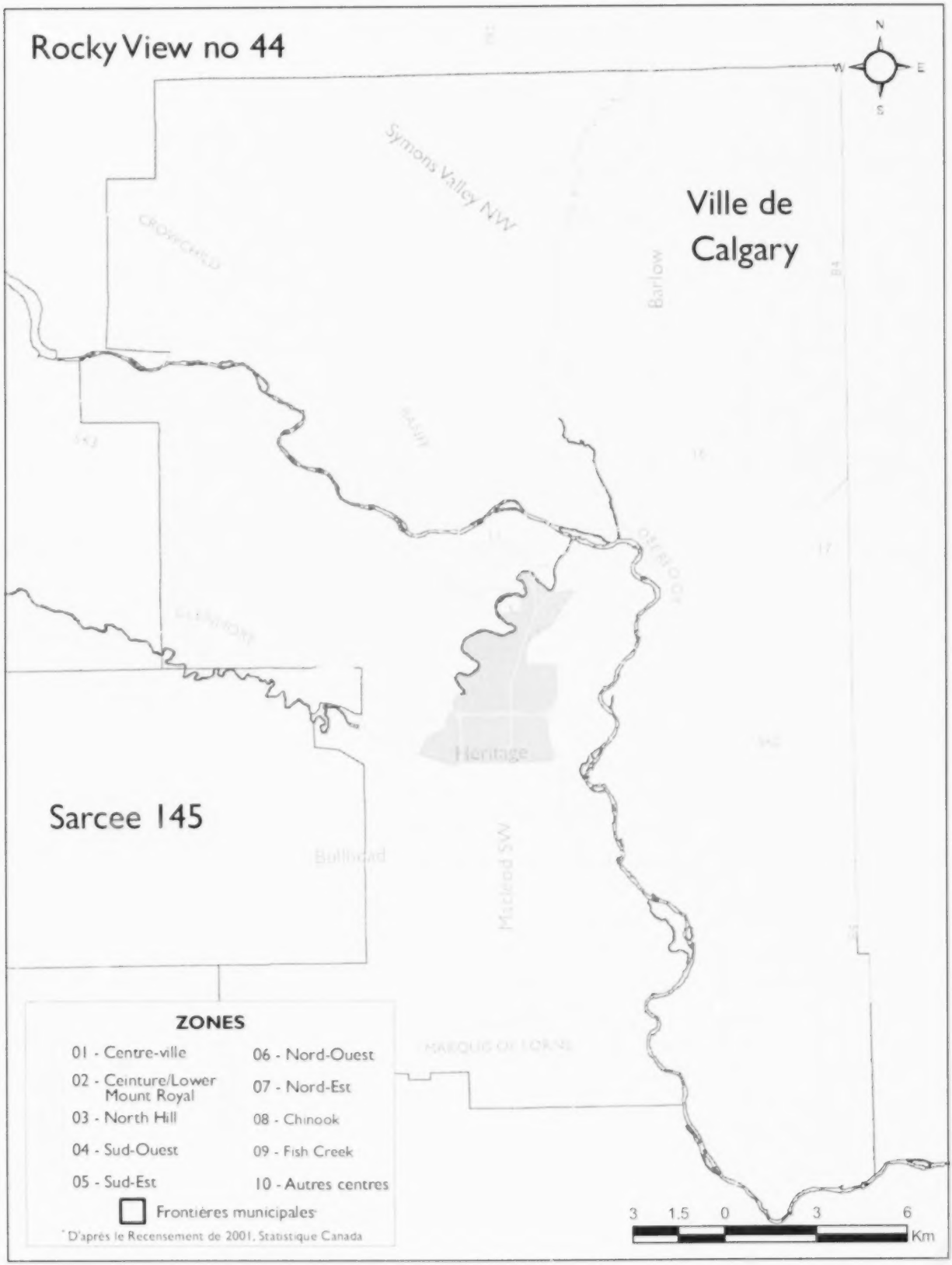
Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

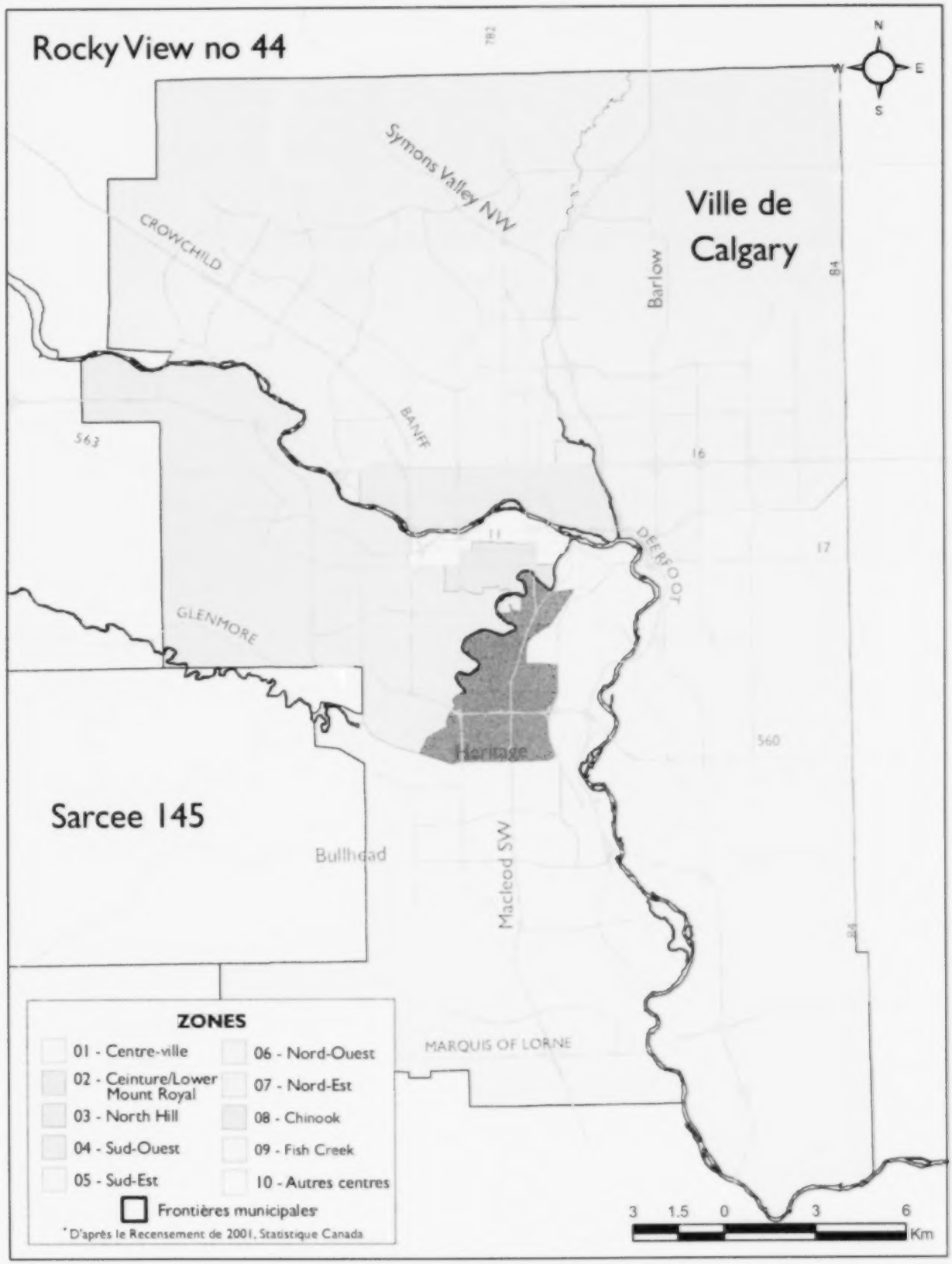
	2004	2005
Abbotsford	2,8	3,8
Calgary	4,3	1,6
Edmonton	5,3	4,5
Gatineau	2,1	3,1
Grand Sudbury	2,6	1,6
Halifax	2,9	3,3
Hamilton	3,4	4,3
Kingston	2,4	2,4
Kitchener	3,5	3,3
London	3,7	4,2
Montréal	1,5	2,0
Oshawa	3,4	3,3
Ottawa	3,9	3,3
Québec	1,1	1,4
Regina	2,7	3,2
Saguenay	5,3	4,5
Saint John	5,8	5,7
Saskatoon	6,3	4,6
Sherbrooke	0,9	1,2
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7
St. John's	3,1	4,5
Thunder Bay	5,0	4,6
Toronto	4,3	3,7
Trois-Rivières	1,2	1,5
Vancouver	1,3	1,4
Victoria	0,6	0,5
Windsor	8,8	10,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	**2,7**	**2,7**

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans 25 des 28 principaux centres urbains. Cependant, dans 15 des 25 centres où les loyers ont monté, l'augmentation a été minime. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Kitchener (6,0 %), Victoria (4,8 %) et Québec (4,2 %). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 28 grands centres réunis a progressé de 1,6 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 $, 1 004 $ et 920 $ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (474 $ et 472 $).

1 Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.


Rocky View no 44
Ville de Calgary
Sarcee 145
Symons Valley NW
Crowchild
Barlow
Heritage
Macleod SW
Bullrigad
ZONES
01 - Centre-ville
02 - Ceinture/Lower Mount Royal
03 - North Hill
04 - Sud-Ouest
05 - Sud-Est
06 - Nord-Ouest
07 - Nord-Est
08 - Chinook
09 - Fish Creek
10 - Autres centres
Frontières municipales*
* D'après le Recensement de 2001, Statistique Canada
3 1.5 0 3 6
Km


Rocky View no 44
N
W
E
S
Symons Valley NW
Ville de Calgary
CROWCHILD
Barlow
BANFF
563
16
17
DEERFOOT
GLENMORE
Heritage
560
Sarcee 145
Bullhead
Macleod SW
MARQUIS OF LORNE
ZONES
01 - Centre-ville
02 - Ceinture/Lower Mount Royal
03 - North Hill
04 - Sud-Ouest
05 - Sud-Est
06 - Nord-Ouest
07 - Nord-Est
08 - Chinook
09 - Fish Creek
10 - Autres centres
Frontières municipales
*D'après le Recensement de 2001, Statistique Canada
3 1.5 0 3 6
Km

DESCRIPTION DES ZONES – RMR DE CALGARY	
Zone 1	**Centre-ville** - Limite nord : rivière Bow; limite ouest : 24e Rue SO; limite est : rivière Elbow; limite sud : 17e Avenue SO (de la 24e Rue SO à la 14e Rue SO), 12e Avenue SO (de la 14e Rue SO à la 11e Rue SO), 10e Avenue SO (de la 11e Rue SO à la 2e Rue SE), 17e Avenue SE (de la 2e Rue SE jusqu'à la rivière Elbow).
Zone 2	**Ceinture/Lower Mount Royal** - Limite nord : 17e Avenue SO (de la 17e Rue SO à la 14e Rue SO), 12e Avenue SO (de la 14e Rue SO à la 11e Rue SO), 10e Avenue SO (de la 11e Rue SO à la 2e Rue SE), 17e Avenue SE (de la 2e Rue SE jusqu'à la rivière Elbow); limite ouest : 17e Rue SO; limite est : 2e Rue SE (de la 10e Avenue SO à la 17e Avenue SE), rivière Elbow; limite sud : 26e Avenue SO (de la 17e Rue SO à la 14e Rue SO), avenue Frontenac (de la 14e Rue SO à la 8e Rue SO), avenue Hillcrest (de la 8e Rue SO à la 4e Rue SO), rivière Elbow.
Zone 3	**North Hill** - Limite nord : 16e Avenue NO; limite ouest : 37e Rue NO; limite est : Deerfoot Trail; limite sud : rivière Bow.
Zone 4	**Sud-Ouest** - Limite nord : rivière Bow; limite ouest : la limite ouest de la ville; limite est : 24e Rue SO (de la rivière Bow jusqu'à la 17e Avenue SO), 17e Rue SO (de la 17e Avenue SO à la 26e Avenue SO), rivière Elbow; limite sud : réserve indienne Tsuu T'ina 145 (de la limite ouest de la ville jusqu'à Sarcee Trail SO), Glenmore Trail (depuis Sarcee Trail SO), réservoir Glenmore.
Zone 5	**Sud-Est** - Limite nord : rivière Bow (rivière Elbow jusqu'à Barlow Trail SE), 17e Avenue SE (de Barlow Trail SE jusqu'à la 36e Rue SE), Memorial Drive SE (de la 36e Rue SE jusqu'à la limite est de la ville); limite ouest : rivière Elbow (de la rivière Bow jusqu'à la 25e Avenue SO), Blackfoot Trail (de la 26e Avenue SO jusqu'au chemin Anderson SE), rivière Bow; limite est : la limite est de la ville; limite sud : la limite sud de la ville.
Zone 6	**Nord-Ouest** - Limite nord : la limite nord de la ville; limite ouest : la limite ouest de la ville; limite est : Nose Creek; limite sud : rivière Bow (de la limite ouest de la ville jusqu'à la 37e Rue NO), 16e Avenue NO.
Zone 7	**Nord-Est** - Limite nord : la limite nord de la ville; limite ouest : Nose Creek; limite est : la limite est de la ville; limite sud : rivière Bow (de Nose Creek jusqu'à Barlow Trail SE), 17e Avenue SE (de Barlow Trail SE jusqu'à la 36e Rue SE), Memorial Drive SE (de la 36e Rue SE jusqu'à la limite est de la ville).
Zone 8	**Chinook** - Limite nord : rivière Elbow; limite ouest : rivière Elbow; limite est : Blackfoot Trail; limite sud : Heritage Drive SO.
Zone 9	**Fish Creek** - Limite nord : réservoir Glenmore (de la limite ouest de la ville jusqu'à la 14e Rue SO), Heritage Drive SO et SE; limite ouest : la limite ouest de la ville; limite est : Blackfoot Trail (de Heritage Drive SE et SO jusqu'au chemin Anderson SE), rivière Bow; limite sud : la limite sud de la ville.
Zones 1-9	**Ville de Calgary**
Zone 10	**Autres centres**
Zones 1-10	**RMR de Calgary**

Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement

Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

Tableaux compris dans les *Rapports sur le marché locatif*

Fournis dans TOUS les *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2	Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3	Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4	Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1	Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2	Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1	Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2	Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4	Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2	Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3	Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4	Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2	Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3	Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4	Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Calgary

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre-ville	6,2	2,0	2,8	1,2	3,9	1,6	**	**	3,5	1,4
Zone 2 - Ceinture	6,5	2,8	3,9	1,6	4,0	1,4	**	0,0	4,1	1,6
Zone 3 - North Hill	1,3	0,5	3,3	0,5	3,9	1,2	**	**	3,4	0,7
Zone 4 - Sud-Ouest	6,5	0,5	4,5	2,1	7,4	2,6	6,5	2,4	6,1	2,3
Zone 5 - Sud-Est	5,7	3,9	8,3	1,9	13,6	2,7	6,8	5,9	10,5	2,8
Zone 6 - Nord-Ouest	**	**	1,6	1,5	3,4	1,6	3,6	5,4	2,7	2,0
Zone 7 - Nord-Est	**	**	2,1	1,2	6,0	2,1	0,0	3,2	4,3	1,8
Zone 8 - Chinook	**	0,0	3,3	2,0	3,1	1,0	**	1,0	3,1	1,5
Zone 9 - Fish Creek	6,7	0,0	1,7	0,4	6,5	0,6	4,2	2,7	4,8	0,7
Ville de Calgary (zones 1-9)	5,8	2,0	3,4	1,4	5,2	1,6	4,5	3,5	4,3	1,6
Zone 10 - Autres centres	0,0	0,0	1,8	0,9	1,9	0,8	1,9	2,1	1,8	0,9
Calgary (RMR)	**5,7**	**2,0**	**3,4**	**1,4**	**5,2**	**1,6**	**4,5**	**3,5**	**4,3**	**1,6**

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Calgary

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre-ville	497	526	688	683	886	877	**	**
Zone 2 - Ceinture	529	544	644	665	842	848	**	**
Zone 3 - North Hill	**	507	618	620	754	730	**	**
Zone 4 - Sud-Ouest	483	471	640	637	802	770	735	733
Zone 5 - Sud-Est	**	**	628	670	687	704	642	642
Zone 6 - Nord-Ouest	**	**	666	682	785	794	746	768
Zone 7 - Nord-Est	**	**	652	655	750	771	**	**
Zone 8 - Chinook	**	**	656	665	765	797	**	**
Zone 9 - Fish Creek	578	586	720	733	846	856	823	831
Ville de Calgary (zones 1-9)	515	524	655	666	807	809	768	776
Zone 10 - Autres centres	493	477	617	619	**	**	**	**
Calgary (RMR)	**515**	**524**	**655**	**666**	**806**	**808**	**766**	**775**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Calgary

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre-ville	7	356	43	3 539	28	1 716	**	**	79	5 633
Zone 2 - Ceinture	24	863	104	6 400	50	3 566	0	53	178	10 882
Zone 3 - North Hill	1	201	11	2 186	16	1 426	**	**	28	3 892
Zone 4 - Sud-Ouest	1	210	48	2 312	64	2 408	9	396	122	5 326
Zone 5 - Sud-Est	2	51	11	567	19	711	10	171	42	1 500
Zone 6 - Nord-Ouest	**	**	32	2 080	37	2 302	28	522	100	4 980
Zone 7 - Nord-Est	**	**	8	674	23	1 108	3	95	34	1 884
Zone 8 - Chinook	0	43	33	1 619	13	1 351	1	98	47	3 111
Zone 9 - Fish Creek	0	44	5	1 218	14	2 189	8	314	28	3 765
Ville de Calgary (zones 1-9)	38	1 849	293	20 595	265	16 777	61	1 751	657	40 973
Zone 10 - Autres centres	0	23	1	113	2	259	1	48	4	443
Calgary (RMR)	**38**	**1 872**	**294**	**20 708**	**267**	**17 036**	**62**	**1 799**	**661**	**41 416**

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Calgary

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre-ville	6,5	3,9	4,4	3,5	5,6	3,3	**	**	5,0	3,5
Zone 2 - Ceinture	11,6	5,4	6,1	3,7	6,0	4,5	**	1,9	6,5	4,1
Zone 3 - North Hill	3,3	4,5	5,2	2,4	5,9	3,0	**	**	5,5	2,6
Zone 4 - Sud-Ouest	6,5	0,5	6,2	3,2	9,8	4,1	8,1	5,0	8,1	3,6
Zone 5 - Sud-Est	5,7	5,9	9,2	2,5	15,0	4,4	8,8	10,3	11,7	4,4
Zone 6 - Nord-Ouest	**	**	2,4	4,2	4,2	3,8	4,7	7,3	3,5	4,3
Zone 7 - Nord-Est	**	**	3,8	1,9	7,3	4,5	4,0	5,3	5,8	3,6
Zone 8 - Chinook	**	0,0	6,3	2,5	5,7	1,6	**	4,7	5,8	2,1
Zone 9 - Fish Creek	11,1	0,0	3,4	0,9	8,8	1,4	6,6	4,7	6,9	1,5
Ville de Calgary (zones 1-9)	8,7	4,3	5,2	3,2	7,1	3,5	6,7	5,8	6,2	3,5
Zone 10 - Autres centres	0,0	8,7	3,6	0,9	5,0	1,5	1,9	2,1	4,1	1,8
Calgary (RMR)	**8,5**	**4,3**	**5,2**	**3,2**	**7,1**	**3,4**	**6,5**	**5,7**	**6,2**	**3,4**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Calgary

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Calgary (RMR)										
Avant 1960	**	1,6	5,1	1,9	8,6	0,9	**	**	6,1	1,6
1960 à 1974	5,2	1,7	3,2	1,4	4,8	1,3	4,8	3,3	3,9	1,5
1975 à 1989	6,1	2,5	2,9	1,3	4,7	1,6	4,3	3,8	4,0	1,6
1990 ou après	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	10,0	**
Tous les immeubles	5,7	2,0	3,4	1,4	5,2	1,6	4,5	3,5	4,3	1,6

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Calgary

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Calgary (RMR)								
Avant 1960	**	**	629	625	757	759	**	a.l.e.
1960 à 1974	528	534	647	659	784	792	782	784
1975 à 1989	510	508	664	675	805	800	743	757
1990 ou après	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	515	524	655	666	806	808	766	775

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Calgary

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Calgary (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	3,9	4,8	7,7	2,3	4,7	4,3	6,1	3,3
6 à 19 unités	6,7	2,1	4,8	1,7	5,6	2,0	5,7	**	5,2	1,8
20 à 49 unités	6,0	2,4	3,2	1,3	4,2	1,1	0,8	0,8	3,8	1,3
50 à 99 unités	5,7	3,4	2,4	1,3	4,7	1,1	3,4	0,9	3,6	1,3
100 unités et +	1,1	0,4	2,2	1,0	5,3	1,8	7,3	5,2	3,7	1,4
Tous les immeubles	5,7	2,0	3,4	1,4	5,2	1,6	4,5	3,5	4,3	1,6

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Calgary

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Calgary (RMR)								
3 à 5 unités	**	**	545	543	677	672	692	694
6 à 19 unités	483	486	592	600	717	721	**	**
20 à 49 unités	505	522	645	655	782	783	878	889
50 à 99 unités	564	565	703	715	838	858	996	996
100 unités et +	586	600	730	737	904	900	928	960
Tous les immeubles	515	524	655	666	806	808	766	775

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
RMR de Calgary

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Calgary (RMR)										
Moins de 600 $	6,5	2,7	5,3	2,1	7,5	1,8	**	**	5,7	2,3
600 à 649 $	**	2,3	4,2	1,0	8,3	5,2	5,0	**	5,0	1,8
650 à 699 $	**	**	2,4	2,1	6,2	1,3	2,8	2,5	3,3	2,0
700 à 799 $	**	**	2,2	1,2	5,8	1,3	6,5	4,7	4,5	1,4
800 à 899 $	a.l.e.	**	3,7	1,5	3,4	1,2	3,4	5,0	3,5	1,5
900 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	6,3	2,9	6,2	2,7	4,9	3,0	6,0	2,8
Toutes les fourchettes	5,7	2,0	3,4	1,4	5,2	1,6	4,5	3,5	4,3	1,6

2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Calgary

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre-ville	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	**
Zone 2 - Ceinture	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**
Zone 3 - North Hill	**	**	**	**	15,8	0,0	**	**	7,1	0,0
Zone 4 - Sud-Ouest	**	**	9,4	12,1	4,5	3,0	3,4	4,5	4,4	4,1
Zone 5 - Sud-Est	a.l.u.	a.l.u.	**	**	2,6	2,8	10,2	5,9	6,9	4,5
Zone 6 - Nord-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	6,1	1,5	5,4	2,0	3,4	3,5	4,6	2,6
Zone 7 - Nord-Est	a.l.u.	a.l.u.	**	**	2,9	1,8	2,7	1,0	2,8	1,4
Zone 8 - Chinook	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	0,0
Zone 9 - Fish Creek	**	**	**	**	3,0	2,6	4,0	3,7	3,2	2,7
Ville de Calgary (zones 1-9)	0,0	0,0	4,8	3,0	3,9	2,3	4,4	3,3	4,1	2,7
Zone 10 - Autres centres	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Calgary (RMR)	**0,0**	**0,0**	**4,8**	**3,0**	**3,8**	**2,3**	**4,4**	**3,3**	**4,1**	**2,7**

2.1.2 Loyer moyen ($) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Calgary

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre-ville	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 2 - Ceinture	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**
Zone 3 - North Hill	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 4 - Sud-Ouest	**	**	**	515	751	756	829	822
Zone 5 - Sud-Est	a.l.u.	a.l.u.	**	**	733	**	755	**
Zone 6 - Nord-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	**	619	787	810	853	854
Zone 7 - Nord-Est	a.l.u.	a.l.u.	**	**	760	**	855	**
Zone 8 - Chinook	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 9 - Fish Creek	**	**	**	**	817	816	852	867
Ville de Calgary (zones 1-9)	**	479	636	643	779	789	837	841
Zone 10 - Autres centres	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Calgary (RMR)	**	479	636	643	779	789	837	841

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Calgary

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre-ville	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 2 - Ceinture	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 3 - North Hill	**	**	**	**	0	14	**	**	0	37
Zone 4 - Sud-Ouest	**	**	4	33	10	330	8	178	22	543
Zone 5 - Sud-Est	a.l.u.	a.l.u.	**	**	8	285	22	373	30	672
Zone 6 - Nord-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	1	66	13	657	19	548	33	1 271
Zone 7 - Nord-Est	a.l.u.	a.l.u.	**	**	9	514	6	580	15	1 100
Zone 8 - Chinook	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	0	54
Zone 9 - Fish Creek	**	**	**	**	20	777	9	243	29	1 057
Ville de Calgary (zones 1-9)	0	5	5	168	61	2 612	64	1 964	130	4 749
Zone 10 - Autres centres	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Calgary (RMR)	**0**	**5**	**5**	**168**	**61**	**2 622**	**64**	**1 964**	**130**	**4 759**

2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Calgary

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre-ville	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	a.l.u.	s.o.	**
Zone 2 - Ceinture	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Zone 3 - North Hill	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	0,0	s.o.	**	s.o.	2,7
Zone 4 - Sud-Ouest	s.o.	**	s.o.	30,3	s.o.	5,8	s.o.	5,1	s.o.	7,2
Zone 5 - Sud-Est	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	5,3	s.o.	6,7	s.o.	6,0
Zone 6 - Nord-Ouest	s.o.	a.l.u.	s.o.	1,5	s.o.	4,9	s.o.	5,7	s.o.	5,0
Zone 7 - Nord-Est	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	3,1	s.o.	2,4	s.o.	2,7
Zone 8 - Chinook	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	3,7
Zone 9 - Fish Creek	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	3,6	s.o.	6,2	s.o.	4,1
Ville de Calgary (zones 1-9)	s.o.	20,0	s.o.	7,1	s.o.	4,3	s.o.	4,8	s.o.	4,6
Zone 10 - Autres centres	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	a.l.u.	s.o.	**
Calgary (RMR)	**s.o.**	**20,0**	**s.o.**	**7,1**	**s.o.**	**4,3**	**s.o.**	**4,8**	**s.o.**	**4,6**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de Calgary, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au 403-515-3006 ou à l'adresse électronique suivante : **msilenzi@cmhc-schl.gc.ca**

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site
www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site
www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Report.

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. Le contenu de la présente publication est protégé par la Loi sur le droit d'auteur. Sauf autorisation contraire, il est interdit de reproduire ou de transmettre le contenu de la présente publication, en totalité ou en partie, sous quelque forme ou par quelque procédé que ce soit, électronique ou mécanique, y compris la photocopie, l'enregistrement ou le stockage dans un système de consultation, sans l'autorisation écrite préalable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. En vertu de la licence qui lui a été délivrée pour reproduire et distribuer le contenu de la présente publication, la Société canadienne d'hypothèques et de logement n'engage en rien la responsabilité de l'utilisateur pour l'interprétation ou l'utilisation de l'information, des opinions, des conclusions ou des recommandations qu'elle contient.